

Begründung

zur 15. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 10 d

Kennwort: „Westliche Innenstadt“

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : September 2007



1. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 10 d, Kennwort: "Westliche Innenstadt" erlangte im April 1977 Rechtskraft. Der Bebauungsplan deckt den nördlichen Teil der westlichen Innenstadt von Rheine zwischen dem Straßenzug Am Thietor, Tiefe Straße und Mühlenstraße, dem östlichen Emsufer, dem Straßenzug Dionysbrücke, An der Stadtkirche, Marktstraße und der Poststraße ab. Der Plan ist bereits mehrfach an die sich ändernden städtebaulich funktionalen Anforderungen, bezogen auf den Citybereich, angepasst worden.

2. Geltungsbereich

Die projektierte 15. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 d bezieht sich auf das Grundstück „Auf dem Thie 8“. Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück 1400 in der Flur 122, Gemarkung Rheine.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

Der Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland stellt die Änderungsfläche als Wohnsiedlungsbereich dar. Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird damit entsprochen.

Im wirksamen Flächenutzungsplan der Stadt Rheine ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche/MK dargestellt. Diese Vorgabe wird durch den bestehenden Bebauungsplan mit der Ausweisung als Kerngebiet aufgenommen.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet

Das Grundstück „Auf dem Thie 8“ liegt im Übergangsbereich zwischen dem Kerngebiet im Bereich Auf dem Thie/Marktstraße und den Wohngebieten um Umfeld der Dionysiuskirche/Auf dem Hügel. Entsprechend dieser zentralen Lage sind alle Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen der Innenstadt optimal zu erreichen.

4.2 Zustand von Natur und Landschaft

Das Umfeld des Änderungsbereiches ist gegenwärtig geprägt durch die entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes entstan-

denen Wohn- und Geschäftshäuser im Bereich „Auf dem Thie“ und der östlich angrenzenden Wohnbebauung „Auf dem Hügel“. Lediglich die Wohnbebauung verfügt mit den für diese Nutzung typischen Wohngärten über Freiflächen. Der Änderungsbereich selbst besteht aus einem fast vollständig mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück. Gemäß bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes – Grundflächenzahl 1.0 – ist eine vollständige Versiegelung möglich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche innerhalb eines vollständig bebauten Quartiers. Entsprechend sind alle notwendigen technischen Infrastruktureinrichtungen vorhanden; die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über das städtische Kanalnetz.

Gemäß Löschwasserbereitstellungsplan können laut DVGW Arbeitsblatt W 405 im Umkreis von 300 Metern 96 m³/h Löschwasser aus dem Trinkwasserversorgungssystem der EWR zur Verfügung gestellt werden. Diese Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der zwischen der EWR und der Stadt Rheine geschlossenen Vereinbarung zur Bereitstellung von Löschwasser durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem. Die bereitstehende Menge von 96 m³/h ist nach Auskunft der örtlichen Feuerwehr ausreichend, um den Grundfeuerschutz sicherzustellen.

Die Beseitigung der Abfallstoffe wird von der örtlichen Müllabfuhr durchgeführt. Eine geordnete Abfallentsorgung, die das Gewinnen von Stoffen und Energien aus Abfällen (Abfallverwertung) und das Ablagern von Abfällen sowie die hierzu erforderlichen Maßnahmen des Einsammelns, des Beförderns, des Behandeln und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Über den Straßenzug „Auf dem Thie“/Tiefe Straße/„Am Thietor“ erhält der Änderungsbereich Anschluss an den Kardinal-Galen-Ring, der Bestandteil des Inneren Ringes der Stadt Rheine. Hierüber ist die Anbindung an das die Stadt Rheine tangierende überörtliche Straßenverkehrsnetz gesichert. Der Innere Ring verfügt beidseitig über Radwege, sodass auch die Erreichbarkeit des in der Stadt Rheine vorhandenen Radwegenetzes gegeben ist. Der zentrale Bahnhof des Stadtbussystems in der Matthiasstraße ist fußläufig zu erreichen, in gleicher Entfernung findet sich eine Haltestelle an der Salzbergener Straße. Damit ist auch die ÖPNV-Andienung gewährleistet.

4.5 Immissionen/Emissionen

Durch die Änderungsinhalte wird nicht in die vorhandene Nutzungsstruktur eingegriffen. Der Änderungsbereich bleibt unverändert „Kerngebiet“. Es ergeben

sich somit keine Veränderungen in Hinblick auf Immissionen: von den angrenzenden Verkehrsflächen und Nutzungen gehen keine Emissionen aus, die die festgesetzte Kerngebietsnutzung in unzumutbarer Weise belasten könnten.

4.6 Altlasten

Der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im Änderungsbereich Altlasten (Altablagerungen oder Altlastenstandorte) vorhanden sind (vgl. unter anderem Altlastenverzeichnis der Stadt Rheine).

4.7 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 d finden sich mehrere Baudenkmäler. Der Änderungsbereich selbst wird von zwei Denkmälern eingeraht. Auf dem Grundstück im Änderungsbereich soll ein Wohn- und Geschäftshaus neu errichtet werden. Im Vorfeld dieser Neubebauung ist bereits Kontakt zu den zuständigen Denkmalbehörden aufgenommen worden. Die Ergebnisse dieser Beratung fließen in das Änderungsverfahren mit ein. Auf die Belange des Denkmalschutzes wird somit Rücksicht genommen.

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft, wie Naturdenkmäler bzw. geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 22 bzw. 23 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen weist das Plangebiet ebenfalls nicht auf.

5. Planung

5.1 Verkehrserschließung/Versorgung

Durch die Änderungsinhalte wird nicht in das vorhandene Erschließungssystem eingegriffen, die bestehenden technischen Infrastruktureinrichtungen sind ausreichend um die überplante Kerngebietsfläche anschließen und versorgen zu können.

5.2 Anlass und Inhalt der Planung

Das Grundstück „Auf dem Thie“ 8 soll neu bebaut werden, da das aufstehende Gebäude aufgrund der Grundrisse und der Substanz nicht mehr den heutigen Ansprüchen an ein Wohn- und Geschäftshaus entspricht. In Zusammenarbeit mit den Denkmalbehörden ist deshalb ein Gebäudekonzept entwickelt worden, dass sich in das historisch geprägte Umfeld einfügt (sowohl das Gebäude auf der Nordseite als auch das auf der Südseite des Grundstücks „Auf dem Thie 8“ steht unter Denkmalschutz) und gleichzeitig eine ausreichende Wirtschaftlichkeit des neuen Gebäudes sichert. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Konzeptes sind die zurzeit bestehenden Festsetzungen wie folgt anzupassen:

Die überbaubare Fläche ist in östlicher Richtung zu erweitern, um ein geringfügig größeres Bauvolumen als bisher auf dem Grundstück zu ermöglichen. Zur Sicherung der geschlossenen Bauzeile entlang der Straße auf dem Thie wird gleichzeitig straßenseitig eine Baulinie festgesetzt, um hier tatsächlich eine Neubebauung entlang der festgesetzten Verkehrsfläche zu sichern. Im rückwärtigen Bereich wird die bestehende Baulinie in eine Baugrenze umgewandelt, da hier lediglich die maximale Bautiefe gesichert werden muss, ein Zurückbleiben des projektierten Gebäudes hinter dieser Grenze ist städtebaulich nicht von Relevanz.

Um die gemäß bestehender Festsetzung maximal zulässige dreigeschossige Bebauung tatsächlich realisieren zu können, wird die Geschoßflächenzahl von bisher „2,0“ auf „3,0“ heraufgesetzt. Damit wird der innerstädtischen Lage des Grundstücks entsprochen und eine verdichtete Bauweise vorbereitet.

Für den städtebaulich besonders sensiblen Bereich des Grundstücks zur Straße „Auf dem Thie“ hin wird die bisherige Festsetzung der Dachform – 35 – 45° Neigung – und die Festsetzung der vorgeschriebenen Hauptfirstrichtung beibehalten. Für den rückwärtigen Bereich wird sowohl die Vorgabe hinsichtlich der Dachneigung als auch der Hauptfirstrichtung aufgehoben, um hier eine größere Flexibilität hinsichtlich der architektonischen Gestaltung des Objektes zu erhalten. Durch diese Festsetzungskombination wird ein Ausgleich geschaffen zwischen dem Einfügen eines neuen Gebäudes auf der historisch geprägten Seite zur Straße „Auf dem Thie“ und den wirtschaftlichen Interessen zur Neubebauung des Grundstücks.

5.3. Voraussetzungen und Folgen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

Das 15. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10 d soll im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. § 13 BauGB enthält die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens: Die erste Vorgabe sagt aus, dass durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden dürfen. Darüber hinaus darf der Änderungsinhalt nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens vorbereiten bzw. begründen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zusätzlich dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Sofern diese Voraussetzungen erfüllt werden, kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden; auch wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Frage, ob ein Änderungsinhalt die Grundzüge der Planung berührt, lässt sich anhand der vorliegenden Rechtsprechung bzw. der einschlägigen Kommentierungen nicht generell klären. Primär kommt es auf die räumlichen Auswirkungen der Änderung an. Reichen diese nicht weit, sondern beschränken sie sich auf kleinere abgrenzbare Bereiche, so kann zumeist davon ausgegangen werden, dass die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Je eher die Änderung Auswirkungen auf das gesamte Baugebiet oder gar darüber hinaus hat, desto eher muss hingegen von einer Berührung der Grundzüge der Planung ausgegangen werden. Nach der einschlägigen Kommentierung dürften ggf. auch räumlich weitgreifende Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, wenn sie lediglich marginale Bedeutung für das Plankonzept als solches haben.

Entscheidend ist, dass die planerische Grundkonzeption nicht erheblich verändert wird. Im vorliegenden Änderungsverfahren wird die Grundkonzeption beibehalten. Durch die Verschiebung von Baugrenzen bzw. –linien, die Erhöhung der Geschosßflächenzahl und die Modifizierung der Dachform werden die Grundzüge der Planung – bezogen auf den gesamten Geltungsbereich – nicht verändert. Die Anpassungen sind – in Hinsicht auf die Intention des ursprünglichen Bebauungsplanes – als unerheblich einzustufen.

Mit den oben beschriebenen Änderungsinhalten wird auch nicht etwa die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet. Im vorliegenden Fall wird lediglich die überbaubare Fläche geringfügig erweitert, die zulässige Geschosßfläche erhöht und die Vorgaben für die Gestaltung des Daches verändert. Davon gehen keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen aus. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

Damit werden insgesamt die Voraussetzungen erfüllt, um das 15. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 10 d als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Verfahrensmäßig wird – entsprechend der Regelung des § 13 (2) BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird über eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben; den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird durch eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird auch keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und auch kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Auch von der Angabe in der Auslegungsbekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

5.4 Kosten der Planung

Der Stadt Rheine entstehen durch die Realisierung der Planänderungsinhalte keine Kosten.

5.5 Umsetzung und Realisierung der Planung

Die Änderung basiert auf Vorgesprächen mit dem Architekten des potentiellen Bauherren für das Grundstück „Auf dem Thie 8“. Zusätzlich liegt bereits ein Bauantrag für die Neubebauung des genannten Areals vor. Damit erscheint eine zügige Realisierung der Änderungsinhalte nach Abschluss des Änderungsverfahrens realistisch.

Rheine, 04. September 2007

S t a d t R h e i n e
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Michaela Gellenbeck
Städt. Baurätin z.A.