

## Vorlage Nr. 336/20

Betreff: 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 221,  
Kennwort: "Humboldtstraße", der Stadt Rheine  
I. Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes  
II. Beschluss des städtebaulichen Konzeptes  
III. Änderungsbeschluss  
IV. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Status: öffentlich

### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	23.09.2020	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
---	------------	--------------------------	----------------------------------

### Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 4	Rheine - die gesunde Stadt
Produktgruppe 51	Stadtplanung

### Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich
<b>Ergebnisplan</b>		<b>Investitionsplan</b>		
Erträge	€	Einzahlungen	€	
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€	
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€	
<b>Finanzierung gesichert</b>				
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein			
durch				
<input type="checkbox"/>	Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt			
<input type="checkbox"/>	sonstiges (siehe Begründung)			

## **Beschlussvorschlag:**

### **I. Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine nimmt das vom Caritasverband Rheine e. V. für das „Quartier Antoniussschule“ vorgelegte städtebauliche Konzept zur Kenntnis.

### **II. Beschluss des städtebaulichen Konzeptes**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass das vom Caritasverband Rheine e. V. für das „Quartier Antoniussschule“ vorgelegte städtebauliche Konzept Grundlage der weiteren Entwicklung in diesem Bereich sein soll und beauftragt die Verwaltung die hierfür erforderlichen Schritte im Hinblick auf die planungsrechtliche Zulässigkeit zu erarbeiten.

### **III. Änderungsbeschluss**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 221, Kennwort: "Humboldtstraße", der Stadt Rheine im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zu ändern.

Mit der Erfüllung der Voraussetzungen gemäß § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der räumliche Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Südseite der Franz-Kolck-Straße zwischen Lingener Straße und der Ostseite des Flurstücks 738,
- im Osten: durch die Ostseite des Flurstücks 738, durch die Südseite der Flurstücke 738, 1139 und 1025, durch die Ostseite der Flurstücke 1026, 918 und 919,
- im Süden: durch die Nordseite der Humboldtstraße zwischen der Ostseite des Flurstücks 919 und der Lingener Straße ,
- im Westen: durch die Ostseite der Lingener Straße zwischen Humboldtstraße und Franz-Kolck-Straße.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 169, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan (Anlage 9) geometrisch eindeutig festgelegt.

### **IV. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr.221, Kennwort: "Humboldtstraße", der Stadt Rheine eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen ist.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung soll durch eine ortsübliche Bekanntmachung in der Presse mit anschließender 3-wöchiger Anhörungsgelegenheit im Fachbereich Planen und Bau- en/Stadtplanung der Stadt Rheine erfolgen. Während dieser Anhörung ist allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

## Begründung:

### **A. Ausgangslage und Zielsetzungen**

Die städtischen Flächen im Bereich um die Antoniusschule (Lingener Straße 28 und 30, zwischen Franz-Kolck-Str. und Humboldtstr.) sollen einer standortgerechten, den Bereich städtebaulich wie nutzungstechnisch aufwertenden Nutzung zugeführt werden.

Dabei ist zu beachten, dass sowohl die Antoniusschule inkl. Anbau als auch das angrenzende Kremerhaus (Humboldtstr. 25) unter Denkmalschutz stehen. Die Nutzung des Kremerhauses als teilstationäre Einrichtung für Menschen ohne festen Wohnsitz / Durchwandernde soll unverändert weitergeführt werden können, der früher als Saunabetrieb genutzte, nicht denkmalgeschützte Anbau an das Kremerhaus (Lingener Str. 28) soll unter Beachtung der denkmalpflegerischen Vorgaben abgebrochen werden.

Für die seit 2016 mit Ausnahme des Anbaus der ehemaligen Hausmeisterwohnung (zzt. noch vermietet) nicht mehr genutzten Antoniusschule ist eine denkmalgerechte Nachnutzung zu konzeptionieren.

Zur standortgerechten Innenentwicklung des Areals sollen ergänzende Neubebauungen sowohl im Bereich zwischen Antoniusschule und Kremerhaus als auch zwischen Antoniusschule und dem Gebäudebestand Franz-Kolck-Str. 12 ermöglicht werden, soweit sie sich städtebaulich einfügen.

Voraussetzung für die Umsetzung des Konzeptes ist, dass die Stadt Rheine als Eigentümerin der Flächen dem Caritasverband die Flächen zur Verfügung stellt. Dies wird Teil einer gesonderten Vorlage. Dazu ist aber erforderlich, dass der STUK dem städtebaulichen Konzept zustimmt.

### **B. Nutzungsziele und Städtebauliches Konzept**

Der Anstoß für die vorliegende städtebauliche Planung im Bereich rund um die Antoniusschule beruht darauf, dass es konkrete Absichten seitens des Caritasverbands Rheine e. V. gibt, hier ein Quartier für soziale Zwecke zu entwickeln.

Der Caritasverband ist bereits (weitgehend) Eigentümer der angrenzenden Grundstücke Franz-Kolck-Straße 12 und 14 und betreibt dort eine stationäre Einrichtung für psychisch kranke/behinderte Menschen. Zudem befindet sich in unmittelbarer fußläufiger Entfernung an der Lingener Straße 11 das Caritas-Haus mit seinen Verwaltungseinrichtungen, Hilfs-, Betreuungs- und Beratungsangeboten, so dass eine Entwicklung am Standort Antoniusschule von kurzen Wegen und Synergieeffekten profitieren würde.

Geplant sind seitens des Caritasverbands insgesamt:

- Eine Erweiterung des bestehenden Wohnprojekt mit stationären Plätzen für psychisch kranke Menschen an der Franz-Kolck-Straße um 12 Plätze
- Der Bau von rollstuhlgerechte Kleinwohnungen für die Unterbringung von zwei intensiv-ambulant betreuten Wohngruppen für Menschen mit geistigen und Mehrfachbehinderungen mit insgesamt 16 Wohnungen und
- 18 seniorengerechte Wohnungen.

Die konkreten Nutzungsabsichten sind dem als **Anlage 1** beigefügten Nutzungskonzept des Caritasverbands Rheine e. V. zu entnehmen.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass die vorhandenen 2 ½-geschossigen Gebäude an der Franz-Kolck-Straße durch einen Anbau in Richtung Südwesten bis auf das Grundstück Antoniussschule weitergeführt werden. Der Standort der zzt. auf dem Grundstück Franz-Kolck-Straße 12 vorhandenen Trafostation soll auf das Grundstück Antoniussschule verlegt und dort – in erheblich kompakterer Weise - neu verortet werden. Es entsteht eine Straßenrandbebauung an der Franz-Kolck-Straße, die der Antoniussschule und ihrem Umfeld genügend Raum lässt und dennoch eine angemessene bauliche Nutzung der Grundstücke ermöglicht.

Der an das Kremerhaus angebaute ehemalige Saunabetrieb wird zurückgebaut. Hier soll zwischen Antoniussschule und Kremerhaus ein dritter Baukörper entstehen, der das städtebauliche Bild zur Lingener Straße abrundet. Auch hier ist ein ausreichender Abstand zum Bau-  
denkmal Antoniussschule gegeben. An das Kremerhaus soll der neue Baukörper angebaut werden.

Das neue Gebäude ist in L-Form konzipiert und fügt sich mit seiner Giebelständigkeit zur Lingener Straße und seiner 2 ½-geschossigen Bauweise zwischen Antoniussschule und Kremerhaus ein.

Die Untere Denkmalbehörde der Stadt Rheine und der LWL sind frühzeitig in die Planungen eingebunden worden. Grundlegende Abstimmungen zum städtebaulichen Konzept und den denkmalpflegerischen Anforderungen sind bereits erfolgt. Eine Vorlage im Gestaltungsbeirat für weitere gestalterische Abstimmungen erfolgt im Oktober.

Die Details der Anordnung und Gestaltung der Gebäude sind den beiliegenden Plänen (**Anlagen 2 bis 7**) zu entnehmen.

### **C. Änderungserfordernisse Bebauungsplan**

Der zzt. geltende Bebauungsplan 221, Kennwort „Humboldtstraße“, im Bereich der geplanten Quartiersentwicklung mit Stand 4. Änderung (September 2003, **Anlage 8**), setzt die Flächen der Antoniussschule und des Kremerhauses als Gemeinbedarfsflächen fest, die Bereich des Anbaus an das Kremerhaus und die Grundstücke Franz-Kolck-Str. 12 und 14 sind als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. (FNP MI, außer A-Schule Gemeinbedarf)

Die überbaubaren Flächen sind – mit Ausnahme der Antoniussschule, für die kein Baufenster festgesetzt ist – auf den heutigen Gebäudebestand begrenzt. Hinzu kommen ebenfalls bestandsorientierte Detailfestsetzungen (Firstrichtungen, Dachneigungen etc.)

Die geplante Entwicklung mit ihren baulichen Ergänzungen und Nutzungszielen macht eine Änderung des Planungsrechtes erforderlich. Der Änderungsbereich soll die Antoniussschule und das Kremerhaus sowie die Flächen Franz-Kolck-Straße 12 und 14 betreffen und eine Fläche von knapp 4.000 m<sup>2</sup> umfassen.

Als zukünftige Art der baulichen Nutzung ist vorgesehen, hierin- „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a BauNVO festzusetzen. Das entspricht den Nutzungszielen (Wohnen und soziale Zwecke), dem innenstadtnahen Standort und den Nutzungsschwerpunkten im Umfeld.

Die im Quartier vorhandenen, z. T. als erhaltenswert festgesetzten Bäume werden aufgrund der Konzeption weitgehend nicht zu erhalten sein. Dies ist insbesondere dadurch bedingt, dass für Zuwegungen und notwendige Stellplätze Flächen an den Quartiersrändern benötigt werden, auch um den Innenbereich (Schulhof etc.) von Verkehr freizuhalten.

Die Bäume wurden eingemessen und bewertet. Soweit möglich, werden einzelne Bäume er-

halten und festgesetzt, im Übrigen ist nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung zu verfahren.

Aufgrund der Aktivierung der Nutzung der Antoniusschule und der städtebaulichen Neuordnung des Umfeldes mit einhergehender Nachverdichtung wird dieser Bauleitplan als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen. Als Nachverdichtungsprojekt wird hier letztlich ein Beitrag zur Schonung des unbeeinträchtigten Außenbereichs erbracht. Demnach wird diese Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Er bedarf also keines separaten, formalen Verfahrens und auch keiner Genehmigung durch die Bezirksregierung Münster. Die Fläche soll zukünftig als Urbanes Gebiet (MU) dargestellt werden.

Die Eingriffe, die auf Grund der Änderung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; damit entfällt die Ausgleichsverpflichtung.

#### **D. Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz**

Dem kommunalen Klimaschutz wird bei der Planung Rechnung getragen, indem eine zzt. untergenutzte innerstädtische Fläche wieder einer angemessenen (Aus-)Nutzung zugeführt wird.

Es werden ergänzende Bebauungen im Bebauungszusammenhang ermöglicht, der vorhandene Gebäudebestand (Antoniusschule) wird einer nachhaltigen Wiedernutzung zugeführt. (Innenentwicklung statt Außenbereichsinanspruchnahme, Prinzip der kurzen Wege).

Aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten sowie der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren, ist nicht mit einer erheblich erhöhten CO<sub>2</sub> Produktion sowie erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die klimatische Situation im innerstädtischen Bereich zu rechnen.

#### **Anlagen:**

- Anlage 1: Nutzungskonzept des Caritasverbandes Rheine e. V. vom 25.07.2020
- Anlage 2: Lageplan Städtebauliches Konzept
- Anlage 3: Grundrisse Antoniusschule
- Anlage 4: Grundrisse Neubau mit Anbau an Kremerhaus
- Anlage 5: Ansicht Antoniusschule
- Anlage 6: Ansicht Neubau und Kremerhaus
- Anlage 7: Perspektive Lingener Straße
- Anlage 8: Ausschnitt B-Plan ALT
- Anlage 9: Geltungsbereich 7. Änderung des B-Planes Nr. 221
- ...