

BEGRÜNDUNG

zur 14. Änderung des Bebauungs-
planes Nr. 10 e

Kennwort:
"Westliche Innenstadt"

1. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 10 e, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ ist seit August 1976 rechtsverbindlich. Dieser Bauleitplan deckt den zentralen Teil der westlichen Innenstadt von Rheine zwischen der Straße „An der Stadtkirche“, dem östlichen Emsufer, der Emsstraße und der Klosterstraße/Marktplatz ab. Der Plan erfuhr bisher 12 Änderungen, die durch Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse wie folgt rechtskräftig wurden:

1. Änderung am 11. 10. 1977	6. Änderung am 31. 03. 1981	11. Änderung am 10. 10. 1996
2. Änderung am 15. 11. 1978	7. Änderung am 05. 09. 1988	12. Änderung am 17. 11. 1998
3. Änderung am 20. 08. 1981	8. Änderung am 06. 05. 1988	13. Änderung am 19. 07. 2005
4. Änderung am 14. 10. 1983	9. Änderung am 08. 01. 1990	
5. Änderung nicht beendet	10. Änderung am 10. 09. 1998	

2. Zweck der Bebauungsplanänderung

Bisher wurden die Änderungen nicht vollständig in den ursprünglichen Bebauungsplan eingearbeitet. Es existiert somit eine Vielzahl von Dokumenten mit unterschiedlichen Geltungsbereichen. Diese werden durch das 14. Änderungsverfahren zusammengefasst. Darüber hinaus sollen Abweichungen der Planzeichnung von den amtlichen digitalen Katasterplänen korrigiert werden, die bei der ursprünglich handgezeichneten Bearbeitung entstanden sind.

Zusätzlich erfolgt für den gesamten Geltungsbereich eine Anpassung an die Obergrenzen der BauNVO hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (insbesondere der zulässigen Geschossflächenzahl) und die Umstellung auf die zwischenzeitlich erfolgten Änderungen der BauO NRW und des BauGB.

In der nachfolgenden Begründung erfolgt keine generelle Begründung für den gesamten Bebauungsplan, sondern es werden nur die tatsächlichen Änderungsinhalte aufgenommen. Die Begründungen für die bereits abgeschlossenen Änderungen werden nicht wiederholt. Die bisher geltenden textlichen Festsetzungen werden ebenfalls – ohne entsprechende Wiederholung der Begründung – in den Planentwurf aufgenommen.

3. Auswirkungen, Verfahren

Das Grundkonzept des Bebauungsplanes Nr. 10 e, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ in seinem rechtskräftigen Geltungsbereich wird durch die Änderung nicht berührt. Auch für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten gibt es keine Anhaltspunkte. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung nicht vorbereitet oder

begründet. Die projektierten Änderungen haben keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Es liegt kein ausgleichspflichtiger Eingriff gemäß § 18 BNatSchG vor.

Die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 e bezieht sich auf eine Fläche, deren Innenentwicklung durch eine planungsrechtliche Ordnung gefördert werden soll. Das Aufstellungsverfahren kann deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Mit Bezug auf § 13 a BauGB entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung, zur Erstellung eines Umweltberichtes und zur Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Darüber hinaus gelten ggf. entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als zulässig.

4. Geltungsbereich

Die projektierte 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 e, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ bezieht sich auf den gesamten ursprünglichen Geltungsbereich und wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Südseite bzw. Nordseite der Straße „An der Stadtkirche“ und die Dionysbrücke,
im Osten: durch die Ems/die Westseite der Straße „Timmermanufer“,
im Süden: durch die Nepomukbrücke und die Nordseite der Emsstraße,
im Westen: durch die Westseite der Klosterstraße und des „Marktplatz“,
durch die Wegeverbindung zwischen „Marktplatz“ und der Straße „An der Stadtkirche“.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

5. Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Westmünsterland weist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich aus. Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird somit entsprochen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist der Änderungsbereich als gemischte Baufläche/Kerngebiet dargestellt. Diese Vorgabe wird durch den Änderungsentwurf aufgenommen und planungsrechtlich verfestigt durch die Festsetzung eines Kerngebietes.

6. Bestandsaufnahme

6.1 Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 e liegt innerhalb des Inneren Ringes der Stadt Rheine und bildet einen Teil des Einkaufs- und Versorgungszentrums von Rheine. Die Emsstraße als wichtigstes Element der Fußgängerzone bildet die südliche Grenze des Plangebietes. Auch der Marktplatz mit den historischen Gebäuden auf der Nord-, Ost- und Südseite liegt im Geltungsbereich. Entsprechend dieser Zentralität ist der gesamte Bereich als Kerngebiet ausgewiesen.

6.2 Infrastrukturelle Angebote in der Umgebung

Aufgrund der Lage in der Innenstadt können alle zentral vorgehaltenen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen in direkter Nähe erreicht werden. Aber auch Angebote der sozialen Infrastruktur – wie Kindergarten, Grundschule, Gymnasium und Hallenbad – sind in fußläufiger Entfernung zu erreichen.

6.3 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage im Bereich der Emsaue erhebliche topographische Bewegungen auf. Vom höchsten Punkt im Bereich Emsstraße/Klosterstraße mit ca. 39,30 m über NN fällt das Niveau auf ca. 34,50 m über NN im Bereich Emsstraße/Milchstraße. Naturräumlich ist das Plangebiet den „Rheiner Höhen“ bzw. dem Salzbergener Emstal“ zuzuordnen mit den vorherrschenden Bodentypen „Plaggenesch“ bzw. „Rendzina“.

6.4 Zustand von Natur und Landschaft

Entsprechend der vorhandenen innerstädtischen Nutzungs- und Baustruktur ist das Plangebiet bezüglich seiner naturräumlichen Gestaltung geprägt: die gesamte Fläche ist mit Gebäuden überdeckt, bzw. durch Verkehrsflächen versiegelt. Die potentielle natürliche Vegetation – trockener Buchen-Eichenwald bzw. Eichen-Auenwald – ist durch die anthropogene Nutzung vollständig zurückgedrängt.

6.5 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über das städtische Entwässerungsnetz im Mischsystem.

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom wird durch die Stadtwerke Rheine GmbH sichergestellt.

Gemäß Löschwasserbereitstellungsplan können, laut DVGW Arbeitsblatt W 405 im Umkreis von 300 Metern 96 m³/h Löschwasser aus dem Trinkwas-

erversorgungssystem 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 Befördern, des Behandelns und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

6.6 Verkehrliche Erschließung

Mit Ausnahme der Butterstraße und von Teilen der Mühlenstraße und der Rosenstraße sind alle Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fußgängerzone planungsrechtlich gesichert und ausgebaut. Die Andienung der im Plangebiet ansässigen geschäftlichen Nutzungen und auch der Wohnungen ist jedoch über eine Nutzung der Fußgängerzone möglich. Über den Inneren Ring, der die gesamte Innenstadt von Rheine umschließt, erhält das Plangebiet Anschluss an das die Stadt Rheine tangierende überörtliche Straßennetz.

Der Innere Ring verfügt fast vollständig beidseitig über separat geführte Radwege, wodurch das in der Stadt Rheine vorhandene Radwegenetz optimal erreicht werden kann.

Innerhalb des Ringes – in der Matthiasstraße – befindet sich der zentrale Busbahnhof des StadtBussystems der Stadt Rheine. Darüber hinaus liegen auch der Bahnhof der DB und der überregionale Busbahnhof in direkter fußläufiger Entfernung der Innenstadt. Damit ist auch die Erreichbarkeit des ÖPNV für Besucher und Bewohner des Plangebietes als optimal zu bewerten.

6.7 Immissionen/Emissionen

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 e wird nicht von überregionalen Verkehrsachsen tangiert. Die entsprechenden Trassen sind soweit entfernt, dass von diesen Verkehrsbändern keine unzumutbaren Belastungen – bezogen auf die Festsetzung von Kerngebieten – ausgehen.

Der Änderungsbereich wird geprägt durch geschäftliche Nutzungen aus dem Bereichen Einzelhandel und Dienstleistung. In den Obergeschossen der Gebäude finden sich z.T. auch Wohnungen. Von diesen Nutzungen gehen keine Emissionen aus, die aufgrund der Festsetzung des Plangebietes als „Kerngebiet“ die einschlägigen Richtwerte – insbesondere die der TA Lärm – überschreiten.

6.8 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich mit dem Grundstück „An der Stadtkirche 11“ eine Verdachtsfläche, die im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt geführt wird. Es handelt sich dabei um den Standort einer chemischen Reinigung. Eine durch den Kreis Steinfurt durchgeführte Gefährdungsabschätzung im September 2007 ergab keine Untergrundverunreinigungen im untersuchten Bereich. Die Fläche wird deshalb im Bebauungsplan nicht besonders gekennzeichnet.

6.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Vielzahl von Denkmälern:

- Gebäude An der Stadtkirche 7 (Jugendheim St. Dionys)
- Gebäude Münsterstraße 9/11 (Geschäftshaus „Dresdner Bank“)
- Münsterstraße 15/Emsstraße 23/25 (Wohn- und Geschäftshaus u.a. „Sport & Chic“)
- Marktplatz: Bodendenkmal (untertägige Markteinrichtungen, Brunnen, Kleinfunde)
- Gebäude Marktplatz 8 (Wohn- und Geschäftshaus u.a. „Leder Bücher“)
- Gebäude Marktplatz 9 (Wohn- und Geschäftshaus, „Café Bar Cappuccino“)
- Gebäude Marktplatz 12 (Wohn- und Geschäftshaus „Wäsche-Beckers“)
- Gebäude Marktplatz 13 (Wohn- und Geschäftshaus „Cafe Central“)
- Gebäude Marktplatz 14 (Pfarrheim St. Dionysius)
- Gebäude Marktplatz 15 (Wohn- und Geschäftshaus u.a. „Raumkunst Stiegemann-Schöpfer“)
- Gebäude Emsstraße 29, 31 und 33 (Geschäftshaus u.a. „Strauss Innovation“)
- Heiliggeistplatz Bodendenkmal (ehem. Burgstelle und Pestfriedhof)
- Heiliggeistplatz 2 (Strätersches Haus, ehem. Stadtbücherei)
- Heiliggeistplatz 7 (Geschäftshaus ehem. Stadtparkasse)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes finden sich keine weiteren Bau- oder Bodendenkmäler. Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft, wie Naturdenkmäler bzw. geschützte Landschaftsteile gem. § 22 bzw. 23 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen weist das Plangebiet ebenfalls nicht auf.

Durch die Inhalte der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 e werden die genannten Denkmäler nicht berührt, da weder Baugrenzen noch baugestalterische Vorgaben für die Denkmäler oder deren benachbarte Gebäude verändert werden.

7 Planung

7.1 Verkehrserschließung/Versorgung

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

7.2 Gegenstand der Planänderung

Der Bebauungsplan ist bereits 12-mal rechtskräftig geändert worden. Die bisher durchgeführten Änderungsverfahren hatten insbesondere folgende Inhalte:

- Einplanung von Kfz-Durchfahrtsrechten zugunsten aller Anliegergrundstücke/Änderung der Erschließung eines Blockinnenbereichs im Baublock Mühlenstraße/Butterstraße/Rosenstraße/Emsstraße
- Verschiebung von Baugrenzen im Bereich des Grundstücks Heiliggeistplatz 11
- Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Geschosßflächenzahl für das Grundstück Heiliggeistplatz 2 (Strätersches Haus)
- Ausschluss von Spielhallen, Zulässigkeit und Zuordnung von Stellplätzen für den gesamten Geltungsbereich
- Herausnahme der internen Hoferschließung für Grundstücke im Eckbereich Herrenschröberstraße/Emsstraße
- Erhöhung der Geschosßflächenzahl für die Bauzeile entlang der Emsstraße zwischen Herrenschröberstraße und Münsterstraße
- Erweiterung der überbaubaren Fläche für das Grundstück Marktplatz 13
- Ausschluss von Bordellen und Wohnungsprostitution für den gesamten Geltungsbereich.

Diese bereits rechtskräftigen Änderungen werden in die zeichnerische Darstellung übernommen. Zusätzlich werden im Rahmen der 14. Änderung folgende bestehende planungsrechtliche Vorgaben verändert:

Zulässige Zahl der Vollgeschosse

Der Bebauungsplan enthält für einzelne Grundstücke hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse noch die Vorgabe, dass zusätzlich zur angegebenen Zahl der Vollgeschosse noch ein ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig ist (Festsetzung z.B. III + ADG). Diese Festsetzung ist entsprechend einschlägiger Urteile rechtlich anfechtbar. In den entsprechenden Fällen wird deshalb die Festsetzung „ADG“ ersatzlos gestrichen. Von dieser Änderung betroffen sind die Grundstücke Emsstraße 39, Heiliggeistplatz 11 und die Bauzeile entlang der Emsstraße zwischen Herrenschröberstraße und Münsterstraße.

Bisher weist das Plangebiet Bereiche auf, in denen hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse lediglich ein Höchstwert vorgegeben wird; in anderen Abschnitten sind ein Mindest- und ein Höchstwert festgesetzt. Hier erfolgt ei-

ne Harmonisierung der Festsetzungen in der Weise, dass für das gesamte Plangebiet Mindest- und Höchstwerte vorgegeben werden. Damit wird insgesamt sichergestellt, dass im Falle der Neubebauung von Grundstücken die Gebäude eine Mindesthöhe einhalten, die sich aus der innerstädtischen Lage heraus ergibt. Wie sich im Plangebiet selbst zeigt, bildet z. B. ein zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach (Grundstück Emsstraße 35) innerhalb eines Bereiches mit drei- und viergeschossigen Gebäuden mit Satteldach einen architektonischen Fremdkörper. Diese Wirkung wird durch die gewählte Festsetzungskombination – Vorgabe der Zahl der Vollgeschosse und einer Dachneigung – bei Neubaumaßnahmen ausgeschlossen.

Geschoßflächenzahl

Der Bebauungsplan setzt bisher als Obergrenze bei der Geschoßflächenzahl einen Wert von 2,0 bzw. 2,2 fest. Diese Obergrenzen resultieren aus der Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1977, die bei Satzungsbeschluss des Ursprungsbebauungsplanes galt: Bei einer Zahl der Vollgeschosse von „III“ bzw. „IV“ lag gem. § 17 BauNVO im Kerngebiet die Obergrenze bei 2,0 bzw. 2,2. Mit der BauNVO 1990 sind die Obergrenzen deutlich auf 3,0 heraufgesetzt worden um eine innerstädtische Verdichtung zu ermöglichen. Dieser Höchstwert soll generell im gesamten Plangebiet für die Kerngebiete zur Anwendung kommen. Mit dieser Anhebung wird der zentralen innerstädtischen Lage entsprochen und die Erweiterung von Gebäuden bzw. die Neubebauung von Grundstücken erleichtert, da ein größeres Bauvolumen projiziert wird.

Stellplatzzufüllung

Im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes im Jahre 1988 sind Vorgaben hinsichtlich der Stellplatzzufüllung in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Für bestimmte Baublöcke wurde festgesetzt, dass die Stellplatzzufüllung bei Neubaumaßnahmen lediglich im Kellergeschoss und auf dem eigenen Baugrundstück zulässig ist. Für andere Baublöcke erfolgte eine Zuordnung von Stellplatzpflichten zur Gemeinschaftsgarage „Auf dem Thie“ bzw. zum Parkhaus „Kolpingstraße“. Die beiden letztgenannten Gemeinschaftsanlagen sind zwischenzeitlich vollständig belegt, der Nachweis notwendiger Stellplätze in diesen Parkeinrichtungen ist nicht mehr möglich. Darüber hinaus ist bei der Erarbeitung eines Parkraumkonzeptes für die Innenstadt im Jahre 2003 festgestellt worden, dass das vorhandene Angebot an öffentlich zugänglichen Parkplätzen die durchschnittliche Nachfrage im Untersuchungsgebiet übersteigt. Aufgrund dieser Aussage sind als Ergebnis der Untersuchung die Ablösebeträge für Stellplätze deutlich gesenkt worden um mögliche Investitionen in der Innenstadt nicht unnötig zu verteuern.

Es erscheint deshalb insgesamt sinnvoll, die bisher im Bebauungsplan enthaltenen Vorgaben hinsichtlich der Stellplatzzufüllung ersatzlos zu streichen. Damit werden Umnutzungen z. B. von leer stehenden Räumlichkeiten in Wohnungen gefördert, auch die Neubebauung von Grundstücken wird erleichtert, da der Investor frei entscheiden kann, ob er notwendige Stellplätze auf seinem Grundstück nachweist oder eine Ablösung wählt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bestimmte Nutzungen eine Stellplatzzufüllung auf dem eigenen Grundstück bedingen. Wohnungen in der Innenstadt sind ohne dazugehörigen Stellplatz in räumlicher Nähe nur schwer marktgängig. Auf diese Vermarktungszwänge werden Investoren schon im

eigenen Interesse Rücksicht nehmen. Die Streichung der Vorgaben für die Stellplatzzuführung wird deshalb insgesamt nicht dazu führen, dass im Plangebiet im Rahmen von Neubaumaßnahmen oder Umnutzungen generell keine Stellplätze mehr erstellt werden.

Der Bebauungsplan enthält gegenwärtig für das Grundstück Heiliggeistplatz 11 die Vorgabe, dass im Unter- bzw. Erdgeschoss nur Flächen für Gemeinschaftsgaragen zulässig sind. Diese Festsetzung wird aufgehoben um zukünftig bei Umbaumaßnahmen oder auch Neubebauung des Areals eine geschäftliche Nutzung zumindest des Erdgeschosses zu sichern. Das zurzeit im bestehenden Gebäude vorhandene Garagengeschoss bildet städtebaulich-funktional einen Bruch im bestehenden Umfeld. Es soll deshalb zumindest planungsrechtlich eine anderweitige Nutzung vorbereitet werden.

Strätersches Haus/ehemalige Stadtbücherei

Das unter Denkmalschutz stehende „Strätersche Haus“ diente bisher als Stadtbücherei. Nach Verlagerung dieser Nutzung in das Rathaus-Zentrum soll das Gebäude privatisiert werden einschließlich des vorgelagerten Platzes. Das vor dem Gebäude liegende Areal ist bisher als „Verkehrsfläche/Parkplatz“ im Bebauungsplan ausgewiesen, planungsrechtlich sind damit gegenwärtig auf dem Vorplatz des Gebäudes öffentliche Parkplätze zulässig. Diese Festsetzung wird geändert in „nicht überbaubare Kerngebietsfläche“ bzw. wird für einen kleinen Teilbereich durch die Ausweisung einer Fläche für Stellplätze das Abstellen von Fahrzeugen planungsrechtlich vorbereitet. Durch eine textliche Festsetzung wird sichergestellt, dass nur auf der gekennzeichneten Fläche das Abstellen von Fahrzeugen möglich ist, der übrige Teil des Vorplatzes ist von Stellplätzen freizuhalten. Damit wird sichergestellt, dass das Baudenkmal „Strätersches Haus“ nicht durch abgestellte Autos beeinträchtigt wird. Über den Vorplatz verläuft die Zuwegung bzw. der Rettungsweg für die oberhalb der Gemeinschaftsgaragen ausgebauten Emsterrassen. Durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit wird die Zugänglichkeit der Emsterrassen auch nach Privatisierung des Platzes vor dem „Sträterschen Haus“ gesichert.

Überbaubare Fläche im Bereich An der Stadtkirche 7/Rosenstraße

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks An der Stadtkirche 7 zur Rosenstraße orientiert enthält der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan eine eingeschossig mit Flachdach zu bebauende Fläche. Die Realisierung dieses Baurechtes würde das städtebauliche Umfeld stören. In der Umgebung finden sich zwei- bzw. dreigeschossige Gebäude mit geneigten Dächern. Ein eingeschossiges Flachdachgebäude würde sich nicht in diesen zum Teil durch historische Gebäude geprägten Kontext einfügen. Die entsprechende überbaubare Fläche wird deshalb aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

8. Voraussetzungen und Folgen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB

Das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10 e soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. § 13 a BauGB enthält die Bedingun-

gen zur Anwendung dieses Verfahrens: Es muss sich um Bebauungspläne/Änderungen der Innenentwicklung handeln. Diese sind Bauleitplanungen, die der Widernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Dabei bezieht sich die Nachverdichtung auf ganz oder teilweise bebaute oder für die Bebauung vorgesehene oder bebaubare Grundstücke und nicht bebaubare Flächen im besiedelten Bereich.

Bebauungspläne/Änderungen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Es sind deshalb – abgeleitet aus dem Europarecht – bestimmte Begrenzungen einzuhalten: Es ist zu prüfen, ob die festzusetzende Grundfläche eine Größenordnung von 20 000 m² überschreitet. Für die Abgrenzung der Größe ist die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche maßgeblich. Dies ist die Fläche, die von baulichen Anlagen überdeckt wird. Dabei werden Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO – u.a. Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten – und Erschließungsanlagen nicht mitgerechnet. Im vorliegenden Fall ergibt sich unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ von 1,0 für den gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung eine Grundfläche von ca. 17.500 m², der vorgegebene Wert wird damit unterschritten.

Weitere Ausschlusskriterien für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor, wenn durch die Bauleitplanung die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die nach dem UVPG oder Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen bzw. wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete in Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Beide Kriterien können für das vorliegende Plangebiet ausgeschlossen werden: Der Schwellenwert für die UVP-Pflicht bzw. die Vorprüfungs-Pflicht liegt ebenfalls für Städtebauprojekte bei 20.000 m² Grundfläche. In der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes finden sich keine der angesprochenen Schutzgebiete.

Damit werden insgesamt die Voraussetzungen erfüllt, um das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10 e als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Verfahrensmäßig wird deshalb gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB 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.

Im vorliegenden Fall – weniger als 20.000 m² Grundfläche – gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ist der ggf. sich ergebende Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich, da durch die Innenentwicklung keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden.

Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung wird eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 6 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Dem umweltschützenden Belang, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, wird durch die städtebauliche Ordnung einer Innenentwicklung Rechnung getragen.

9. Kosten der Planung

Der Stadt Rheine entstehen durch die Realisierung der Änderung keine Kosten, da sich die Inhalte auf private Flächen beziehen bzw. die Privatisierung von öffentlichen Flächen – Strätersches Haus mit Vorplatz – vorbereiten.

10. Umsetzung und Realisierung

Mit Ausnahme der Vorbereitung der Veräußerung des Sträterschen Hauses liegen den Änderungsinhalten keine aktuellen Planungen oder Anträge zugrunde. Die Realisierung der Änderungsinhalte – z.B. Erhöhung der zulässigen Geschossfläche – kommt erst bei möglichen Neubau- oder Ergänzungsbaumaßnahmen zum Tragen.

Rheine, 24. April 2008

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Michaela Gellenbeck
Städt. Baurätin z.A.