Begründung

zur 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g

Kennwort: „Westliche Innenstadt“

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : Januar 2010

Rheine
Leben an der Ems

1. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 10 g, Kennwort: „Westliche Innenstadt", ist seit Juli 1976 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan deckt den südwestlichen Teil der Innenstadt von Rheine ab. Im Geltungsbereich liegen u.a. das Rathauszentrum mit dem zurzeit leerstehenden Hertie-Warenhaus, das „City-Haus", das „Nadorff-Dreieck", das Bahnhofs- und das Postgebäude, sowie das Kolpingparkhaus mit integrierter Gastronomie/Diskothek. Der Plan ist bereits mehrfach an die sich ändernden städtebaulich funktionalen Anforderungen, bezogen auf den Citybereich, angepasst worden.

2. Geltungsbereich

Die projektierte 19. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 g, Kennwort: „Westliche Innenstadt" bezieht sich auf Teile das Kolpingparkhaus und den westlich angrenzenden öffentlichen Parkplatz.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Südseite der Kolpingstraße,
im Osten: durch östliche Grenze des Flurstücks 1295,
im Süden: durch die Nordseite des Kardinal-Galen-Ringes,
im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 1198.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 111, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

Der Gebietsentwicklungsplan 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.

Die im Änderungsentwurf vorgesehene Nutzung ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine entwickelt, der den Bereich als gemischte Baufläche/MK darstellt.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet

Der Änderungsbereich liegt in der westlichen Innenstadt im Bereich nördlich des Kardinal-Galen-Ringes/südlich des zurzeit leerstehenden Hertie-Warenhauses. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 g liegen wichtige zentrale Einrichtungen aller Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Verkehrsverbindungen: der Bahnhof der Deutschen Bahn AG mit vorgelagertem überregionalem Busbahnhof, zentraler Busbahnhof des Stadtbussystems in der Matthiasstraße, Rathauszentrum mit dem auf-

gegebenen Hertie-Warenhaus und einer Mall mit angegliederten Einzelhandelsbetrieben als westlicher Endpunkt der Fußgängerzone, Hauptamt der Deutschen Post AG, Einrichtungen für den ruhenden Verkehr (Kolping-Parkhaus) und einer Vielzahl von unterschiedlichsten Gastronomiebetrieben. Aufgrund der Zentralität und der damit verbundenen verdichteten Nutzungen finden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 g keine Wohnungen, so dass keine Bewohner zu verzeichnen sind.

4.2 Zustand von Natur und Landschaft

Aufgrund der starken anthropogenen Überformung weist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine nennenswerten topografischen Bewegungen auf, das natürliche Landschaftsbild ist nicht ablesbar. Es sind keine natürlichen Landschaftselemente - mit Ausnahme einzelner Baumstandorte – vorhanden.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes kann an das vorhandene innerstädtische Entwässerungssystem (Mischsystem) der Technischen Betriebe der Stadt Rheine AöR angeschlossen werden.

Die Versorgung 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 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 Behandelns und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

4.4 Äußere verkehrliche Erschließung

Die Trasse der B 65/Kardinal-Galen-Ring bildet die südliche Grenze des Änderungsbereichs, durch diese Trasse ist das Areal optimal an das bestehende überregionale/regionale Straßennetz angebunden.
Sowohl der Bahnhof der Deutschen Bahn AG als auch beide Busbahnhöfe – überregional und Stadtbussystem – liegen in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches. Die zur Verfügung stehenden Einrichtungen des ÖPNV in der Stadt Rheine sind daher vom Untersuchungsraum optimal zu erreichen.

Entlang des Kardinal-Galen-Ringes finden sich beidseitig Radwege, die separat geführt sind, so dass auch für Radfahrer ein Erreichen des Areals gesichert ist.

4.5 Immissionen/Emissionen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von Verkehrsbändern tangiert, von denen erhebliche Immissionen, insbesondere Lärm und Abgase, ausgehen.

Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen – Kerngebiet, Baugrundstück für besondere Nutzungszwecke gem. § 9 (1) BauGB – ist jedoch davon auszugehen, dass die Immissionen die entsprechenden Grenzwerte nicht überschreiten.

4.6 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 g finden sich drei Bodenbelastungsverdachtsflächen bzw. Altstandorte sowie Untergrundverunreinigungen – ehem. Gaswerk der Stadtwerke (Gelände der Post), ehem. Stadtwerke (Lidl-Gelände), ehem. Güterabfertigung (Burger King) – die jedoch außerhalb des Bereiches der 19. Änderung liegen.

4.7 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden archäologische Funde/Befunde/Bodendenkmäler erwartet. Der bestehende Bebauungsplan enthält deshalb bereits einen entsprechenden Hinweis. Baudenkmäler sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

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

5. Anlass und Inhalt der Planänderung

Im Änderungsbereich liegt das Gebäude des Parkhauses „Zentrum" in das das „KÖPI" als Gastronomiebetrieb/Diskothek integriert ist. Der Betreiber der Diskothek möchte zur Sicherung des Standortes eine Erweiterung vornehmen und seinen Betrieb um eine Hotelnutzung erweitern. Aufgrund der vorhandenen baulichen Situation besteht die einzige Erweiterungsmöglichkeit in Richtung öffentlicher Parkplatz auf der Westseite des vorhandenen Gebäudes. Dieser Parkplatz weist gegenwärtig insgesamt 19 Stellplätze auf, wovon 9 behindertengerecht ausgebaut sind. Diese Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Rheine. Im Rahmen der 18. Änderung des Bebauungsplanes ist die Überbauung des Parkplatzes unter Sicherung von 6 Behindertenparkplätzen bereits planungsrechtlich vorbereitet worden, wobei ein maximal dreigeschossiges Gebäude projektiert worden ist.

Im Rahmen der 19. Änderung soll insbesondere die bisher zulässige Zahl der Vollgeschosse erhöht werden: Mit der damit verbundenen Aufstockung der Gebäudehöhe erfolgt eine Anpassung an das westlich der Matthiasstraße entstandene neue Gebäude der Volksbank. Nach Realisierung der Bebauung auf dem KÖPI-Parkplatz entsteht eine städtebaulich-architektonische Betonung des Eingangsbereichs zur westlichen Innenstadt aus dem Südraum. Darüber hinaus bildet dieses Gebäude einen weiteren Bestandteil der städtebaulichen Fassung des Inneren Ringes, der u.a. mit den Gebäuden MediaMarkt/Parkhaus, Volksbank-Neubau, Möbel-Berning und Thietor-Center begonnen worden ist.

Es soll eine maximal sechsgeschossige Bebauung planungsrechtlich gesichert werden. Die bisher planungsrechtlich projektierte überbaubare Fläche soll im Rahmen der 19. Änderung geringfügig in westlicher bzw. nordwestlicher Richtung vergrößert werden. Die Ausdehnung in nord-westlicher Richtung bedingt eine Veränderung der Führung sowohl des Fuß- als auch des Radweges. Die Änderung in der Trassierung wird dazu führen, dass die bisher in beiden Trassen enthaltene Verschwenkung fast vollständig begradigt werden kann und – bei zusätzlicher Verlagerung des Fußgängerüberweges in diesen Bereich – eine direkte Zuwegung zur Herrenschreiberstraße/Fußgängerzone entstehen wird. Die entsprechenden neuen Trassierungen sind nicht im Änderungsentwurf dargestellt, da der Bereich insgesamt als Verkehrsfläche ausgewiesen wird und somit generell zulässig sind.

Der bisher verbindliche Bauleitplan setzt im Erdgeschoss eine Passage und die Anlage von 6 Stellplätzen fest. Diese Stellplätze sollten behindertengerecht ausgebaut werden um die gegenwärtig in der Örtlichkeit vorhandenen behindertengerechten Parkplätze weiterhin zu sichern. Im Rahmen der 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g soll die Verlagerung dieser Parkplätze in die Kolpingstraße vorbereitet werden. In der Kolpingstraße besteht bereits die Möglichkeit, beidseitig zu parken, wobei auf der Südseite bereits Längsparkplätze ausgebaut sind. Eine Verlegung der behindertengerechten Parkplätze an diese Stelle bedingt im Wesentlichen eine Umbeschilderung und ggf. bauliche Maßnahmen auf der Nordseite der Kolpingstraße. Es ist nicht erforderlich, die entsprechenden Maßnahmen im Bauleitplan festzusetzen, da die benötigten Flächen insgesamt als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen sind und die angesprochenen Maßnahmen generell zulässig sind.

Durch die Überplanung einer öffentlichen Verkehrsfläche im nordwestlichen Änderungsbereich zugunsten einer Bebauung wird ein Baumstandort aufgegeben. Eine Platane steht so eng am projektierten Gebäude, dass ein Fortbestand – insbesondere auch durch Gründungsmaßnahmen im Wurzelbereich – nicht gehalten werden kann. Der Baum ist im bestehenden Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot belegt. Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine werden im Rahmen des mit dem Verursacher der Planänderung abzuschließenden städtebaulichen Vertrages gesichert.

Die Änderungsinhalte greifen nicht in das bestehende Erschließungssystem für den Kraftfahrzeugverkehr ein, die im Bebauungsplan enthaltenen Verkehrsflächen für den Kfz-Verkehr bleiben unangetastet.

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

Das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10 g soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. § 13 a BauGB enthält die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens: Es muss sich um Bebauungspläne/Änderungen der Innenentwicklung handeln. Dieses 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 Änderung eine Grundfläche von weniger als 4.000 m², der vorgegebene Wert wird damit deutlich 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 Bebauungsplanes Nr. 10 g 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 Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5vor 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 wurde 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.

7. Umsetzung und Realisierung

Die Vergrößerung der überbaubaren Fläche basiert auf einem Antrag eines Architekturbüros in Auftrag des Eigentümers des „KÖPI". Im Rahmen von Gesprächen mit dem Architekten und dem Betreiber des „KÖPI" wurde zugesichert, nach Abschluss des Änderungsverfahrens unverzüglich einen Bauantrag einzureichen; die zügige Realisierung der Änderungsinhalte erscheint daher als sicher.

8. Kosten der Planung

Der Stadt Rheine entstehen durch die Realisierung der Planänderungsinhalte keine Kosten, die notwendigen Umbaumaßnahmen an den Verkehrsflächen sind vom Verursacher der Planänderung zu übernehmen.

Rheine, 20. Januar 2010

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

Im Auftrag

Heiner Schütte
Städt. Baurat