

Begründung

zur 9. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 208

Kennwort: "Bürgerzentrum"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : Juni 2010



I. Vorbemerkungen

1. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 208, Kennwort: „Bürgerzentrum“ der Stadt Rheine hat am 20. Oktober 1989 Rechtskraft erlangt. Zwischenzeitlich ist er durch fünf rechtsverbindliche Änderungen an veränderte städtebauliche Anforderungen angepasst worden.

Die gemäß rechtsverbindlicher Planung von Oktober 1989 projektierten Vorhaben sind fast vollständig realisiert worden: Es ist ein(e) Bürgerzentrum/Stadthalle mit angegliedertem Hotel errichtet worden. Zur Versorgung des Umfeldes mit Stell-/Parkplätzen ist ein Parkdeck einschließlich Tiefgarage im nordöstlichen Geltungsbereich entstanden.

Im Juni 1994 hat der Rat der Stadt Rheine für den gesamten Innenstadtbereich eine Masterplanung als Zielvorgabe für deren zukünftige Entwicklung beschlossen. Auf den Bebauungsplan bezogen beinhaltete diese Rahmenkonzeption eine städtebauliche Verdichtung des Umfeldes der Stadthalle. Als erster Schritt hierzu ist durch die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 eine Überbauung der Stellplatzanlage/des Parkdecks planungsrechtlich gesichert worden. Dieses Vorhaben ist zwischenzeitlich umgesetzt worden. Nach Realisierung der Tiefgaragenbebauung ist es erforderlich, das gesamte Umfeld zwischen eec im Norden, Tiefgarage im Osten, Stadthalle im Süden und Hotel im Westen neu zu ordnen und zu gestalten. Es ist bereits eine Umfeldgestaltung für dieses Areal erstellt worden. Im Rahmen der Überplanung dieses Areals wird auch eine Anpassung des bisher noch nicht realisierten Baukörpers im Bereich östlich des Hotels vorgeschlagen. Zur besseren städtebaulichen Fassung der neu entstehenden Platzgestaltung durch einen sog. „Teppich“ als Hauptbestandteil der Umfeldgestaltung, soll insbesondere die Lage des Baukörpers verändert werden.

2. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich bezieht sich auf das Areal zwischen City-Club-Hotel, eec, Westseite des Platzes im Bereich Stellplatzanlage/Tiefgarage und der Straße „Humboldtplatz“.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 783,
im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 783, durch die westliche Grenze des Flurstücks 1126 in der Flur 169, Gemarkung Rheine Stadt, durch eine geradlinige Verlängerung

der westlichen Grenze des Flurstücks 1126 in der Flur 169, Gemarkung Rheine Stadt in südlicher Richtung bis zur nördlichen Seite der Straße „Humboldtplatz“,
im Süden: durch die Nordseite der Straße „Humboldtplatz“,
im Westen: durch eine geradlinige Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 684 in südlicher Richtung bis zur Nordseite der Straße „Humboldtplatz“, durch die östliche Grenze des Flurstücks 684, durch eine geradlinige Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 736 in südlicher Richtung bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 684 das Flurstück 736 durchschneidend, durch die östliche Grenze des Flurstücks 736, durch eine geradlinige Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 736 in nördlicher Richtung bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 783 das Flurstück 783 durchschneidend.

Sämtliche Flurstücke befinden sich – sofern nicht anders angegeben – in der Flur 170, 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 darstellt.

II. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet

Der Änderungsbereich liegt in der östlichen Innenstadt im Bereich zwischen Stadthalle und eec. Bei einer Realisierung aller hier noch anstehenden Baumaßnahmen bietet sich die Chance, die östliche Innenstadt weiter zu entwickeln. Es kann im Zusammenhang mit der Stadthalle, dem eec, der Überbauung der Stadthallentiefgarage und der Neugestaltung des zentralen Platzes zwischen diesen Gebäuden eine städtebaulich funktionale Einheit entstehen, die die östliche Innenstadt aufwerten und zusätzlich beleben wird.

4.2 Zustand von Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich wird geprägt durch die zum Hotel gehörende Stellplatzanlage, die Erschließungsstraße zwischen Stadthalle und eec, sowie eine wenig gestaltete Freifläche zwischen Hotelparkplatz und Erschließungsfläche eec/Stadthalle und das befestigte Vorfeld des bestehenden Eingangsbauwerkes zum eec. Es sind keine natürlichen Landschaftselemente vorhanden. Aufgrund der starken Überformung des Areals durch die verschiedenen Nutzungen sind das natürliche Landschaftsbild und die ursprüngliche Topographie nicht mehr ablesbar.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes kann an das vorhandene innerstädtische Entwässerungssystem (Mischsystem) 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 Behandeln und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

4.4 Äußere verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Lingener Straße/Humboldtstraße an die Hansaallee angebunden. Die Hansaallee ist Teil des inneren Ringes der Stadt Rheine und bietet somit Anschluss an alle die Stadt Rheine tangierenden überregionalen Straßen.

Die Anbindung an das Stadtbussystem der Stadt Rheine erfolgt über Haltestellen an der Hansaallee bzw. Hues Ecke.

Der Änderungsbereich liegt am Endpunkt einer bedeutenden fußläufigen Verbindung der Achse eec, Stadthalle/Fußgängerzone obere Emsstraße. Diese Verbindung ist auch mit dem Fahrrad zu befahren, so dass auch der nicht motorisierte Individualverkehr den Änderungsbereich gut erreichen kann.

4.5 Immissionen/Emissionen

Von den angrenzenden Verkehrsflächen und Nutzungen gehen keine Emissionen aus, die die bisher planungsrechtlich gesicherte Kerngebietsfläche bzw. den Hotelstandort im Änderungsbereich in unzumutbarer Weise belasten könnten. Auch sind von der bereits zulässigen Bebauung der Fläche im östlichen Änderungsbereich keine unzumutbaren Emissionen für die vorhandene Umgebung zu erwarten.

4.6 Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 208 umfasst zum Teil das frei gelegte ehemalige Werksgelände einer Textilfabrik (Altlastenfläche mit der Nummer 19-28/AS (3710/31)). Das Aufstellungsverfahren ist deshalb durch eine Gefährdungsabschätzung (Büro Dr. Weßling, Altenberge) begleitet worden.

Trotz baubegleitender Bodensanierungen während der Errichtung des Bürgerzentrums sind aus Gründen der „Verhältnismäßigkeit“ Restbelastungen auf dem Grundstück verblieben. Aus einem Gutachten des Büros Weßling aus Altenberge vom 20. 06. 1991 geht unter anderem hervor, dass eine PAK-„Restkontamination“ in einer Tiefe von 2,5 m unter Geländeoberkante verblieben ist, die sich auf der Fläche befindet, auf der das neue Objekt entstehen soll. Die Konzentrationen liegen in einer Größenordnung von mehreren 100 mg/kg. Da diese Belastung sich nicht mehr im Auffüllungshorizont befindet, ist zu vermuten, dass sie durch Teeröle verursacht wurde.

Eine Pflicht zur Sanierung wurde nach einer Untersuchung des umgebenden Grundwassers bzw. Drainagewassers nicht gesehen. Gleichwohl wird aber seitens der Unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde gefordert, Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen. Inhaltlich wird dadurch sichergestellt, dass Erdarbeiten durch einen anerkannten Sachverständigen zu begleiten sind. Die Wahl des Gutachters ist mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt abzustimmen. Der Gutachter ist verpflichtet, einen Bericht über Art und Umfang der durchgeführten Maßnahmen zu erstellen.

4.7 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich keine Baudenkmäler. Außerhalb des Plangebietes auf der nördlichen Seite der Lingerer Straße befindet sich die Antoniuschule, die als Baudenkmal geschützt ist. Eine Beeinträchtigung dieses Gebäudes durch die Änderungen ist nicht zu befürchten. Ebenfalls außerhalb des Plangebietes in westlicher Richtung liegen die Schleusenanlage, der Schleusenkanal und das Emswehr. Dieses Gesamtbauwerk steht ebenfalls unter Denkmalschutz. Auch diese baulichen Anlagen werden durch die Inhalte der Änderung nicht beeinträchtigt.

Gemäß Auskunft der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster – ist mit Bodendenkmälern im Änderungsbereich zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis wird deshalb in den Änderungsentwurf übernommen.

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

III. Planung

5.1 Verkehrserschließung

Die bebaubare Fläche im Änderungsbereich ist über die Zufahrt zum Timmermanufer/Straße „Humboldtplatz“ und die Verkehrsfläche/Fußgängerzone zwischen Humboldtplatz und eec an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Die vorgesehene Änderung greift geringfügig in das bisher geplante Verkehrssystem ein: Die bisher vorgesehene Abgrenzung zwischen der festgesetzten Kerngebietsfläche und den angrenzenden Verkehrsflächen wird verändert aufgrund der Verschiebung der überbaubaren Fläche.

Sofern aufgrund der Höhenlage eine separate Andienung für das Untergeschoss des geplanten neuen Baukörpers notwendig wird, ist eine Erschließung über die östlich des Hotels gelegene Stellplatzanlage möglich. Auch die Zu- und Abfahrt zum Hotel wird über diese Stellplatzanlage geregelt.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die entsprechenden Festsetzungen für das Baufeld nördlich der Stadthalle/südlich eec werden im Rahmen der 9. Änderung modifiziert, wobei die Festsetzung als „Kerngebiet“ beibehalten wird.

Die Zahl der Vollgeschosse wird von bisher maximal „III“ auf „III-IV“ erhöht. Gleichzeitig werden eine maximale Firsthöhe von 13,00 m und eine maximale Traufhöhe von 9,50 m aufgenommen. Bezugspunkt für diese Höhenentwicklung ist die angrenzende Verkehrsfläche/Fußgängerzone östlich des projektierten Gebäudes. Mit dieser Festsetzungskombination wird sichergestellt, dass in Richtung des neu zu gestaltenden Platzes zwischen eec, Stadthalle und Tiefgarage ein maximal dreigeschossiges Gebäude – ggf. mit Staffelgeschoss – entstehen kann. Die planungsrechtliche Sicherung eines vierten Vollgeschosses nimmt die topographischen Verhältnisse des Geländes auf: aufgrund des Höhenversprunges zwischen dem Niveau der Stellplatzanlage des Hotels und der Verkehrsfläche/Fußgängerzone kann auch ein Untergeschoss entstehen, das bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss zu rechnen ist. Entsprechend der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird die Grundflächenzahl von 3,0 auf 4,0 angehoben.

Bisher wurde das geplante Baufeld durch Baulinien beschrieben. Diese Festsetzung wird zugunsten einer Abgrenzung durch Baugrenzen aufgehoben. Damit wird eine Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der architektonischen Ausformung des Gebäudes gesichert. Die überbaubaren Flächen werden so verschoben, dass das Gebäude parallel zum Hotelgebäude und zum geplanten Gestaltungselement der Platzgestaltung – „Teppich“ – verläuft. Zusätzlich wird eine bauliche Verbindung zur nördlich festgesetzten MK-Fläche/Hotel ermöglicht. Eine Teilfläche, die bisher als Kerngebiet/Hotel festgesetzten Fläche wird von den planungsrechtlichen Vorgaben her den Festsetzungen für den Änderungsbereich angeglichen. Mit dieser Einbeziehung wird es möglich, sowohl die bisher projektierte Hotelnutzung zu realisieren, als auch eine Einbeziehung dieser Fläche in die Nutzung der planungsrechtlich neu orientierten Fläche zu ermöglichen.

Bisher enthält der Bebauungsplan Vorgaben für die Realisierung einer Bebauung in geschlossener Bauweise. Diese Vorgabe soll durch die 9. Änderung in „offene Bauweise“ umgewandelt werden. Durch diese neue Vorgabe wird es möglich, variabler auf die noch nicht abschließend geklärte Frage des Anschlusses von Gebäuden verschiedener Eigentümer zu reagieren. Insbesondere der Baublock im nördlichen Geltungsbereich, der durch eine ca. 6,50 m Verkehrsfläche vom nördlich anschließenden eec getrennt wird, ist hiervon betroffen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt steht nicht fest, in welcher Form hier ein Anschluss zwischen dem Gebäude, das für eine Hotelnutzung vorgesehen ist und dem Bereich mit der Festsetzung MK erfolgen wird. Die offene Bauweise hält hier alle Lösungen offen: Es ist sowohl eine Bebauung mit Abstand zwischen den beiden Gebäuden möglich als auch ein geschlossener Bauriegel, sofern sich die unterschiedlichen Grundstückseigentümer entsprechend einigen und eine Gesamtlänge von 50 m nicht überschritten wird (50 m = maximale Gebäudelänge in der offenen Bauweise).

Die bestehenden textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Art der Nutzung – Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses, Ausschluss von Vergnügungsstätten und Bordellen, Überschreitung der Baugrenzen für Balkone von maximal 2,00 m – werden unverändert übernommen.

IV. Änderungsverfahren

Das 9. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 208 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. 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.

Diese Vorgabe wird durch den Änderungsbereich vollständig erfüllt: Das Areal liegt innerhalb einer vollständig bebauten Innenstadtlage, durch die Inhalte der Bebauungsplanänderung wird eine weitere Nachverdichtung des Umfeldes der Stadthalle planungsrechtlich vorbereitet.

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. Der Geltungsbereich der 9. Änderung bezieht sich auf eine Gesamtfläche von 2.800 m². Selbst bei einer vollständigen Versiegelung der Fläche durch Gebäude und Stellplätze/Zufahrten wird der vorgegebene Wert 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. 208 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 BauGB, 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 5 BauGB 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 wurde bereits eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 6 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Auch die betroffenen Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden sind bereits in einem ersten Verfahrensschritt informiert worden.

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

V. Sonstige Planungs-/Entscheidungsrelevante Aspekte

6.1 Kosten der Planung

Die Neugestaltung der Platzgestaltung zwischen eec, Tiefgaragenbebauung und Stadthalle ist bereits durch vertragliche Regelungen im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich Verkauf der Baurechte oberhalb der Stadthallentiefgarage geregelt worden.

Die Umsetzung der Inhalte der 9. Änderung erfordern ebenfalls Änderungen des Umfeldes: Die Stellplatzanlage für das Hotel ist umzugestalten, zusätzlich sind die hier vorhandenen Leitungstrassen zu verlegen – u.a. eine Gas-ND-Leitung, eine Wasserleitung und ein Mischwasserkanal – und es sind Anpassungen an der Tiefgarage und deren Lüftungseinrichtungen vorzunehmen. Die Kosten für die Verlegung der Leitungen der Stadtwerke (Gas/Wasser) werden aktuell mit ca. 25.000 € zzgl. MwSt von Seiten der Stadtwerke beziffert. Für die Verlegung des Mischwasserkanals entstehen keine zusätzlichen Kosten, die entsprechenden Kosten sind bereits bei der Berechnung der Gesamtmaßnahme „Ausbau Teppich“ berücksichtigt worden. Die Kosten für den notwendigen Umbau der Stellplatzanlage werden auf 185.000 € geschätzt.

Über die Verteilung dieser Kosten zwischen der Stadt Rheine und dem Investor für das Baufeld nördlich der Stadthalle wird gegenwärtig noch verhandelt. Die entsprechende Regelung wird Eingang in den noch abzu-

schließenden Kaufvertrag zwischen der Stadt Rheine und dem Investor finden.

6.2 Umsetzung und Realisierung

Für das neu überplante Baufeld hat ein Investor bereits eine Vorplanung erstellt. Nach einem positiven Abschluss des Änderungsverfahrens ist deshalb mit einer zügigen Realisierung der Baumaßnahme zu rechnen. Der größte Teil der überplanten Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Rheine, sodass bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich sind.

Rheine, 9. Juni 2010

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

Im Auftrag

Stephan Aumann
Städt. Oberbaurat