

Begründung

zur 16. Änderung des rechts-
verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 d,

Kennwort: "Westliche Innenstadt",
der Stadt Rheine

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : Oktober 2010

Rheine
Leben an der Ems

1. Ausgangssituation:

Der Bebauungsplan Nr. 10 d, Kennwort: „Westliche Innenstadt“, ist seit 1977 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan deckt den Bereich zwischen Ems und Poststraße sowie Marktstraße/Markt/An der Stadtkirche und Tiefe Straße, also dem mittleren Teil der Innenstadt von Rheine, ab. Im Geltungsbereich liegt u. a. die Kirche St. Dionysius mit historischem Kirchhof.

Am westlichen Rand des historischen Kirchhofes von St. Dionysius befindet sich das Kannegießerhaus, wohl das älteste, in seiner Grundsubstanz erhaltene, Bürgerhaus der Stadt Rheine.

Das Kannegießerhaus beherbergte zwischen 1982 und 2007 das Stadtarchiv.

Das Stadtarchiv ist nunmehr zusammen mit der Stadtbücherei im neuen Rathauskomplex untergebracht.

Insofern soll im denkmalgeschützten Kannegießerhaus eine neue Nutzung untergebracht werden, es bedarf der Änderung des Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich:

Die projektierte 16. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 d, Kennwort: „Westliche Innenstadt“, bezieht sich auf das Kannegießerhaus und dessen Umgebung.

Betroffen sind die Flurstücke 1759 und 1760 der Flur 122, Gemarkung Rheine Stadt.

Es handelt sich hier um neue Flurstücksparzellen; die Altbezeichnung der Flurstücke sind 1071, 1211, 1310, 1311 und 1504 tlw. der Flur 122, 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 gemäß § 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:

Das Kannegießerhaus befindet sich in der westlichen Innenstadt, westlich angrenzend an den historischen Kirchhof der Dionysiuskirche in unmittelbarer Nähe zum historischen Marktplatz. Die Zufahrt ist von der Straße Auf dem Hügel organisiert. Von der Fußgängerzone Marktstraße und Markt gibt es zwei untergeordnete Zugänge bzw. Stiegen.

Aufgrund der Lage in der Innenstadt können alle zentral vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, z. B. Emsstraße als Haupteinkaufsbereich in direkter Nähe erreicht werden. Aber auch Angebote der sozialen Infrastruktur wie Kindergarten, Grundschule und Gymnasium sind in fußläufiger Entfernung zu erreichen.

Durch die Innenstadtlage ist eine direkte Anbindung an ein überregionales Radwegenetz und wichtige Fußwege gegeben. Die Fußgängerzone und der Marktplatz liegen nur wenige Meter entfernt. Die Anbindung an ÖPNV ist durch den Bahnhof mit IC-Haltepunkt und einem gut ausgebauten Stadtbussystem gegeben. Die Anbindung an das Stadtbussystem erfolgt über den Bustreff am Rathaus, der fußläufig zu erreichen ist.

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan: Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist entsprechend der bisherigen Nutzung das Kannegießerhaus als „Stadtarchiv“ aus. Diese städtische Nutzung sowie die Gestaltung des Umfeldes als „Hofsituation“ setzten eine öffentliche Nutzung voraus. Hierzu gehörten die optische Darstellung des Verlaufes des ehemaligen Stadtgrabens und eine Treppenanlage, die als Tribüne für Theaterveranstaltungen von Heimatvereinen zur Verfügung gestellt wurde und als Teil der Platzsituation in der Innenstadt öffentlich zugänglich war.

Im Bebauungsplan ist dieses fast vollkommen versiegelte Umfeld des Kannegießerhauses als öffentliche Grünfläche/Kinderspielplatz festgesetzt.

Für das zweigeschossige Kannegießerhaus wurde trotz „Denkmalschutz“ eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt.

Östlich des Kannegießerhauses befindet sich ein schutzwürdiger Walnussbaum.

Die Erschließung sowohl des Kannegießerhauses wie auch der Gebäude Auf dem Thie 8 und 12 erfolgt über eine Stichparzelle (öffentliche Verkehrsfläche) von der Straße Auf dem Hügel aus.

Da nunmehr das Kannegießerhaus mit seinem Umfeld einer privaten Nutzung zugeführt werden soll, bedarf es der Änderung des Bebauungsplanes. Eine öffentliche Nutzung in diesem Bereich ist hierdurch nicht mehr Ziel des Bebauungsplanes.

Zustand von Natur und Landschaft: Das Kannegießerhaus liegt topografisch in einer Senke ca. 2 m tiefer als die umliegende Bebauung Auf dem Hügel und Auf dem Thie. Fast das komplette Grundstück des Kannegießerhauses ist versiegelt, lediglich ein Walnussbaum befindet sich östlich des Denkmals.

Aufgrund der topografischen Tieflage sind umliegende Flächen teilweise mit Mauern bzw. Grünbeeten abgegrenzt. Die Mauern sind mit Wein/Efeu berankt; die Grünbeete sind mit Sträuchern bepflanzt.

Ver- und Entsorgung: Die Entwässerung des Plangebietes ist an das vorhandene innerstädtische Entwässerungssystem der Technischen Betriebe der Stadt Rheine AöR angeschlossen.

Ebenso ist die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom durch die Stadtwerke Rheine GmbH sichergestellt.

Verkehrliche Erschließung: Postalisch wird das Kannegießerhaus unter Marktstraße 12 geführt; die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße Auf dem Hügel. Von der Straße Auf dem Hügel führt eine Wegeparzelle, die zugunsten der angrenzenden Nutzer organisiert ist.

Eine fußläufige und behindertengerechte Durchlässigkeit des Bereiches Auf dem Hügel, An der Stadtkirche und den beiden Stiegen bzw. Zugängen zur Marktstraße bzw. zum Markt ist vorhanden.

5. Planung:

Nunmehr soll das Kannegießerhaus einschließlich der umliegenden gestalteten Anlagen veräußert werden; der Investor beabsichtigt, das Gebäude für eine pädagogische Erziehungseinrichtung herzurichten und langfristig zu vermieten. Es handelt sich dabei um einen Anbieter von aufsuchenden ambulanten Jugendhilfeleistungen.

Insofern soll hier als Art der Nutzung ein Kerngebiet (MK) festgesetzt werden.

Die MK-Festsetzung im angrenzenden Bereich des Hauptgeschäftszentrums von Rheine ist aufgrund der geringen Größe des Objektes vertretbar; eine Störung des zentralen Versorgungsbereiches ist nicht zu befürchten.

Mit der Festsetzung der vorhandenen Geschossigkeit sowie durch die Festsetzung von Baulinien um das Kannegießerhaus und der Festsetzung lediglich der GRZ wird dem städtebaulichen Ziel – die Erhaltung des Gebäudes – Rechnung getragen.

Weitere einschränkende Festsetzungen würden aufgrund der besonderen topografischen Situation eine unverhältnismäßige Beschränkung darstellen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin über den Stichweg zur Straße Auf dem Hügel; die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Flurstück selbst nachgewiesen.

Die fußläufige und behindertengerechte Durchlässigkeit des Bereiches Auf dem Hügel, An der Stadtkirche und den beiden Stiegen bzw. Zugängen zur Marktstraße bzw. zum Markt hin bleibt unverändert erhalten.

6. Immissionen/Emissionen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht von Verkehrsflächen oder emittierenden Betrieben tangiert, von denen erhebliche Immissionen, insbesondere Lärm und Abgase, ausgehen.

Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen – Kerngebiet – ist zudem davon auszugehen, dass die Immissionen die entsprechenden Grenzwerte nicht überschreiten.

7. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 d sind keine Bodenbelastungsverdachtsflächen bzw. Altstandorte sowie Untergrundverunreinigungen bekannt.

8. Denkmalpflege

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes werden archäologische Funde/Befunde/Bodendenkmäler erwartet. Der bestehende Bebauungsplan enthält deshalb bereits einen entsprechenden Hinweis als eingetragenes Baudenkmal Kannegie-Berhaus ist nachrichtlich übernommen.

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

Das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10 d 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 Widernutzbar-machung 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. 2 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

U:\TV\ALLG\borchert\Begründungen\Begründung BPlan 10d 16. Änderung.doc

für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im 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 d 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 § 2 a 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 aufgrund der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 2 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 ein frühzeitige Unterrichtung und Erörterung angeboten.

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

10. Umsetzung und Realisierung

Nach Abschluss des Änderungsverfahrens soll das Kannegießerhaus einschließlich Umfeld unverzüglich veräußert werden; die zügige Realisierung der Änderungsinhalte erscheint daher als sicher.

Rheine, 19. Oktober 2010

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

Im Auftrag

Stephan Aumann
Städt. Oberbaurat