

Vorlage Nr. 061/11/1

Betreff: **16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 d,**
 Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine

- I. **Beratung der Stellungnahmen**
 1. **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB**
 2. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB**
- II. **Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**
- III. **Satzungsbeschluss**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"					Berichterstattung durch:		Herrn Aumann	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			
Rat der Stadt Rheine					Berichterstattung durch:		Herrn Dewenter Herrn Kuhlmann	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

51	Stadtplanung
----	--------------

Betroffenes Leitbildprojekt / Betroffene Maßnahme des IEHK

Leitprojekt 14:	Kommunales Baulandmanagement
-----------------	------------------------------

Finanzielle Auswirkungen

- ☐ Ja ☒ Nein
☐ einmalig ☐ jährlich ☐ einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge
 Aufwendungen

Investitionsplan

Einzahlungen
 Auszahlungen

Finanzierung gesichert

- ☐ Ja ☐ Nein

durch

- ☐ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt

- | | |
|--------------------------|--|
| ☐ | Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt |
| ☐ | sonstiges (siehe Begründung) |

mittelstandsrelevante Vorschrift

- ☐ Ja ☒ Nein

Ergänzende Erläuterungen zur Vorlage 061/11:

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 9. Februar 2011 wurde die Überprüfung aller Möglichkeiten des Stellplatznachweises im Umfeld des Kannegießerhauses bis zu dieser Ratssitzung gefordert.

Folgendes hat diese Überprüfung ergeben:

- Im Rahmen einer Umlegungsregelung im Jahre 1982 wurde dem Eigentümer des Grundstückes Auf dem Thie 12 durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch das Recht eingeräumt, das städtische Grundstück östlich (Flurstück 1073 tlw.) als Gartencafé zu nutzen. Eine Löschung dieser Grunddienstbarkeit kann nur verlangt werden, wenn im Gebäude Auf dem Thie 12 keine gastronomische Nutzung mehr erfolgt.

Der Eigentümer ist nicht bereit, auch gegen Zahlung einer Entschädigung auf diese Grunddienstbarkeit vor Aufgabe der gastronomischen Nutzung zu verzichten.

Hinweis: Auf dem Flurstück 173 tlw. sind maximal nur 4 Stellplätze unterzubringen, wobei ein vorhandener Baum noch entfernt werden müsste. Notwendig sind aber 5 Stellplätze.

- In der Tiefgarage „Auf dem Thie“ sind in der dritten und vierten Ebene die Pflichtstellplätze für die Hochbauten nachgewiesen. Hier sind keine Kapazitäten mehr frei. Auf der ersten und zweiten Ebene befinden sich öffentliche Parkplätze, die wegen der öffentlichen Förderung der privaten Nutzung entzogen sind. Hier können keine privaten Stellplätze nachgewiesen werden.
- Maßgeblich beim Erwerb des Objektes Kannegießerhaus war für ihn die Möglichkeit, die für eine Nutzung des Kaufobjektes erforderlichen Stellplätze nicht nur baurechtlich nachzuweisen, sondern auch tatsächlich nutzen zu können.

Der Erwerber des Kannegießerhauses würde Alternativstandorte für die 5 erforderlichen Stellplätze in unmittelbarer Nähe des Kaufobjektes nur akzeptieren bei entsprechendem Ausgleich. Daher kommen auch die ehemaligen Stellplätze für das Stadtarchiv nicht infrage. Er besteht weiterhin auf die Machbarkeit der Stellplätze auf der Verkaufsfläche.

Fazit:

Der Forderung nach Stellplatznachweis im Umfeld des Kannegießerhauses kann derzeit nicht erfüllt werden.

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Das Kannegießerhaus, Marktstraße 12, beherbergte zwischen 1982 und 2007 das Stadtarchiv. Das Stadtarchiv ist nunmehr zusammen mit der Stadtbibliothek im neuen Rathauskomplex untergebracht.

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

Das Kannegießerhaus einschließlich der umliegenden gestalteten Anlagen soll veräußert werden; der Investor beabsichtigt, das Gebäude für eine private 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 (Büro) ein Kerngebiet (MK) festgesetzt werden.

Die Stadt Rheine verzichtet auf die Erhebung von verwaltungsinternen Planungskosten, da überwiegende Gründe des Allgemeinwohls für die Planung bestehen und diese den stadtentwicklungspolitischen Zielen entspricht.

Zu dieser Änderung bestand die Möglichkeit, sich zwischen dem 6. bis 22. November 2010 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten zu lassen und zur Planung zu äußern. Während dieser Zeit wurden keine Stellungnahmen vorgetragen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 22. November bis einschließlich 22. Dezember 2010 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt, d. h. insbesondere zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

Aufgrund von Anregungen aus der Offenlage wurde nunmehr die Lage der Stellplätze in den Änderungsentwurf aufgenommen.

Über die während dieser Zeit vorgebrachten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Satzungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung (Anlage 3) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind. Die Begründung ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen.

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2; Alt-Neu-Gegenüberstellung).

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine folgende Beschlüsse zu fassen:

I. Beratung der Stellungnahmen

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB **i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**

1.1 Ehrenamtliche Beauftragte für Bau- und Denkmalpflege Schreiben vom 16. Dezember 2010

Inhalt:

„Unter Punkt 5 heißt es in der von Ihnen erstellten Begründung zu dem o. a. Verfahren: ‚Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin über den Stichweg zur Straße Auf dem Hügel; die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Flurstück nachgewiesen‘.

Dazu müsste wegen der topografischen Lage des Denkmals eine Anrampung gebaut werden. Aus denkmalpflegerischen Gründen machen wir Einwendungen gegen die Ausweisung von Stellplätzen wie auch gegen die notwendige Anrampung geltend, die wir wie folgt erläutern und begründen:

Nach unserer Einschätzung würde die Errichtung dieser Anlagen eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Denkmals darstellen (§ 9 DSchG NRW). Bei dem ‚Kannegießerhaus‘ handelt es sich um eines der wenigen erhaltenen Gebäude aus der Zeit der Frührenaissance, dessen Erscheinungsbild stark durch die freie Platzanlage im Osten geprägt ist. In ähnlicher Weise abzulehnen wäre z. B. die Anlage von Stellplätzen auf dem Marktplatz der Stadt Rheine.

Durch die geplante Anrampung würde wahrscheinlich der älteste Stadtgraben von Rheine aus dem Beginn des 14. Jahrhunderts angeschnitten. Der entsprechende Bereich ist als ‚archäologische Verdachtsfläche anzusehen.

Aus den genannten Gründen erheben wir Einwendungen gegen die o. a. Änderung und beantragen, dass sowohl von der Einrichtung von Stellplätzen wie von den notwendigen weiteren Maßnahmen (‚Anrampung‘) Abstand genommen wird.“

Abwägungsempfehlung:

Vonseiten der ehrenamtlichen Beauftragten für Bau- und Denkmalpflege wird befürchtet, dass die mit der Änderung des Bebauungsplanes einhergehende Stellplatzpflichterfüllung mit der erforderlichen Anrampung eine „erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Denkmals darstellt“.

Am westlichen Rand der Innenstadt von Rheine ist das Kannegießerhaus wohl das älteste in seiner Grundsubstanz erhaltene Bürgerhaus der Stadt Rheine.

Das Kannegießerhaus wurde erst im Zuge der Neuordnung innerhalb des Sanierungsgebietes in den Jahren zwischen 1970/1980 zu einem frei stehenden Gebäude mit seinem heutigen Umfeld.

Bis zu diesem Zeitpunkt war das Kannegießerhaus an der Nordseite mit Anbauten versehen sowie an der Südgrenze des damaligen Grundstückes mit einem Lagergebäude belegt.

Zur Neuordnung in diesem Sanierungsgebiet gehörte auch die neue Straßenführung Auf dem Hügel.

Die Umfeldgestaltung des Kannegießerhauses wurde nach Abschluss der Sanierung im Zusammenhang mit dem Umfeld des Kirchplatzes 1983/84 realisiert mit dem Ziel der angemessenen Berücksichtigung der historischen Situation (Stadtmauer, Höhenunterschied, Stadtgraben, Kannegießerhaus, Kirchumfeld, Kirche) sowie der künftigen Nutzung des Kannegießerhauses als Stadtarchiv.

Das Kannegießerhaus steht seit 1982 unter Denkmalschutz und beherbergte zwischen 1982 und 2007 das Stadtarchiv der Stadt Rheine. Das Stadtarchiv ist nunmehr zusammen mit der Stadtbücherei im neuen Rathauskomplex untergebracht.

Die Zufahrt für das Kannegießerhaus ist von der Straße Auf dem Hügel organisiert; die erforderlichen Stellplätze wurden für die Nutzung Stadtarchiv im Bereich dieser Straße nachgewiesen. Nach Aufgabe des Stadtarchivs wurden diese Stellplätze einer anderen öffentlichen Einrichtung zugeordnet.

Durch die nunmehr anvisierte private Nutzung im Kannegießerhaus sowie dessen Umfeld sind nach Landesbauordnung 5 Stellplätze nachzuweisen. Diese sind generell zunächst auf dem Grundstück selbst anzulegen oder in unmittelbarer Umgebung. In unmittelbarer Umgebung stehen derartige Flächen zur Stellplatzpflichterfüllung nicht zur Verfügung, so dass vonseiten des Investors nun eine Planung vorgelegt wurde, die das Erscheinungsbild des Kannegießerhauses nur unwesentlich beeinträchtigen wird.

Die nördliche fußläufige Erschließung des Kannegießerhauses von der Straße Auf dem Hügel erfolgt heute über Treppen mit daneben gebauter Rampe und ist aufgrund der steilen Ausführung nicht als barrierefrei zu bewerten. Die vorhandene Treppenanlage (2 Treppen, jeweils 5 Stufen und daneben gebaut jeweils eine Rampe für Fahrräder und Kinderwagen) soll als Basis genutzt werden. Die beiden Treppenläufe werden zurückgebaut und mit einem entsprechenden Gefälle als Einfahrtsrampe zwischen der vorhandenen Mauerscheibe (Abgrenzung Stadtgraben) und dem angrenzenden Pflanzbeet eingebaut. Diese Platzierung wird benötigt, um das nötige Gefälle zu erreichen.

Hierdurch wird erstmalig eine behindertengerechte und automobiler Erschließung des Kannegießerhauses gewährleistet.

Die ursprüngliche Wahrnehmung der Treppen bzw. Rampen wird bei dieser Position kaum verändert. Auch der Bereich der Mauerscheibe und des angrenzenden Stadtgrabens bleiben unangetastet und unterstreichen die gute Integration dieser Erschließungslösung. Das vorhandene Pflastermaterial soll wieder verwendet und ergänzt werden. Die 5 Stellplätze sollen nebeneinander vor der südöstlichen aufgehenden Stadtmauer realisiert werden.

Diese Position bietet sich an, da hier die Fahrzeuge durch die entsprechende Mauerhöhe und in der Ecklage kaum auffallen. Besonders von der Erschließungsachse An der Stadtkirche bleibt das Erscheinungsbild des Kannegießerhauses durch die Stadtmauer und den Höhenunterschied erhalten.

Bei dieser Erschließung der Stellplätze bleibt auch die Sichtachse völlig erhalten; die Fahrzeuge sind nicht zu erkennen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die geplanten 5 Stellplätze und die nördliche Rampe (anstatt derzeitig Treppen und Rampe) das Erscheinungsbild des Kannegießerhauses nur unwesentlich in der Wahrnehmung des Betrachters beeinflussen.

Zudem soll bei den Stellplätzen das vorhandene Pflaster geringfügig ergänzt werden, so dass die historische Anmutung erhalten bleibt. Ebenso ist es Ziel, den markanten Walnussbaum zu erhalten.

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes werden keine gravierenden Eingriffe am unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Kannegießerhaus vorbereitet.

Dies gilt sowohl für den äußeren Habitus als auch für den anstehenden Innenausbau. Hier soll besonders durch eine angepasste Modernisierung der vorhandenen Einbauten die historische Herkunft des Gebäudes unterstrichen werden.

Bezüglich des Umfeldes des Kannegießerhauses (neu zu schaffende Rampe zwecks behindertengerechter und automobiler Erschließung und Anlage der erforderlichen Stellplätze) wird darüber hinaus noch im Zuge des denkmalrechtlichen Verfahrens nach Eingang des Bauantrages entschieden.

Aus den vorgenannten Gründen kann die Befürchtung der ehrenamtlichen Beauftragten für Bau- und Denkmalpflege nicht geteilt werden, dass bei Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes eine „erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Denkmals“ vorbereitet wird.

1.2 Heimatverein Rheine 1877 e. V.

Schreiben vom 16. Dezember 2010

Inhalt:

„Der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 d, Kennwort: ‚Westliche Innenstadt‘, widersprechen wir hiermit und bitten Sie, von der geplanten Änderung Abstand zu nehmen.

Bei dem ‚Kannegießerhaus‘ handelt es sich um ein Denkmal geschütztes Gebäude. Dieses Gebäude soll jetzt in seinem Umfeld durch eine Anrampung verschandelt werden, damit der Käufer des Gebäudes mehrere Parkplätze am Gebäude erstellen kann. Diese Schaffung von Stellplätzen am Kannegießerhaus sind an diesem denkmalgeschützten Gebäude absolut nicht erforderlich, weil in unmittelbarer Nähe die öffentliche Thie-Garage ausreichende Stellplätze bietet.

Ferner halten wir es für bedauernswert, wenn durch die Anrampung eine der letzten Grün-Oasen bzw. Ruhezeiten unserer Stadt zerstört wird.“

Abwägungsempfehlung:

Vonseiten des Heimatvereins Rheine e. V. wird die Erforderlichkeit von Stellplätzen am Kannegießerhaus infrage gestellt und die Zerstörung der „letzten Grün-oasen bzw. Ruhezeiten unserer Stadt“ befürchtet.

Am westlichen Rand der Innenstadt von Rheine ist das Kannegießerhaus wohl das älteste in seiner Grundsubstanz erhaltene Bürgerhaus der Stadt Rheine.

Das Kannegießerhaus wurde erst im Zuge der Neuordnung innerhalb des Sanierungsgebietes in den Jahren zwischen 1970/1980 zu einem frei stehenden Gebäude mit seinem heutigen Umfeld.

Bis zu diesem Zeitpunkt war das Kannegießerhaus an der Nordseite mit Anbauten versehen sowie an der Südgrenze des damaligen Grundstückes mit einem Lagergebäude belegt.

Zur Neuordnung in diesem Sanierungsgebiet gehörte auch die neue Straßenführung Auf dem Hügel.

Die Umfeldgestaltung des Kannegießerhauses wurde nach Abschluss der Sanierung im Zusammenhang mit dem Umfeld des Kirchplatzes 1983/84 realisiert mit dem Ziel der angemessenen Berücksichtigung der historischen Situation (Stadtmauer, Höhenunterschied, Stadtgraben, Kannegießerhaus, Kirchumfeld, Kirche) sowie der künftigen Nutzung des Kannegießerhauses als Stadtarchiv.

Das Kannegießerhaus steht seit 1982 unter Denkmalschutz und beherbergte zwischen 1982 und 2007 das Stadtarchiv der Stadt Rheine. Das Stadtarchiv ist nunmehr zusammen mit der Stadtbücherei im neuen Rathauskomplex untergebracht.

Die Zufahrt für das Kannegießerhaus ist von der Straße Auf dem Hügel organisiert; die erforderlichen Stellplätze wurden für die Nutzung Stadtarchiv im Bereich dieser Straße nachgewiesen. Nach Aufgabe des Stadtarchivs wurden diese Stellplätze einer anderen öffentlichen Einrichtung zugeordnet.

Durch die nunmehr anvisierte private Nutzung im Kannegießerhaus sowie dessen Umfeld sind nach Landesbauordnung 5 Stellplätze nachzuweisen. Diese sind generell zunächst auf dem Grundstück selbst anzulegen oder in unmittelbarer Umgebung. In unmittelbarer Umgebung stehen derartige Flächen zur Stellplatz-

pflichterfüllung nicht zur Verfügung (auch nicht in der zwar öffentlich zugänglichen, aber privaten Thie-Garage), so dass vonseiten des Investors nun eine Planung vorgelegt wurde, die das Erscheinungsbild des Kannegießerhauses nur unwesentlich beeinträchtigen wird.

Die nördliche fußläufige Erschließung des Kannegießerhauses von der Straße Auf dem Hügel erfolgt heute über Treppen mit daneben gebauter Rampe. Die vorhandene Treppenanlage (2 Treppen, jeweils 5 Stufen und daneben gebaut jeweils eine Rampe für Fahrräder und Kinderwagen) soll als Basis genutzt werden. Die beiden Treppenläufe werden zurückgebaut und mit einem entsprechenden Gefälle als Einfahrtsrampe zwischen der vorhandenen Mauerscheibe (Abgrenzung Stadtgraben) und dem angrenzenden Pflanzbeet eingebaut. Diese Platzierung wird benötigt, um das nötige Gefälle zu erreichen.

Hierdurch wird erstmalig eine behindertengerechte automobiler Erschließung des Kannegießerhauses gewährleistet.

Die ursprüngliche Wahrnehmung der Treppen bzw. Rampen wird bei dieser Position kaum verändert. Auch der Bereich der Mauerscheibe und des angrenzenden Stadtgrabens bleiben unangetastet und unterstreichen die gute Integration dieser Erschließungslösung. Das vorhandene Pflastermaterial soll wieder verwendet und ergänzt werden. Die 5 Stellplätze sollen nebeneinander vor der südöstlichen aufgehenden Stadtmauer realisiert werden.

Diese Position bietet sich an, da hier die Fahrzeuge durch die entsprechende Mauerhöhe und in der Ecklage kaum auffallen. Besonders von der Erschließungsachse An der Stadtkirche bleibt das Erscheinungsbild des Kannegießerhauses durch die Stadtmauer und den Höhenunterschied erhalten.

Bei dieser Erschließung der Stellplätze bleibt auch die Sichtachse völlig erhalten; die Fahrzeuge sind nicht zu erkennen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die geplanten 5 Stellplätze und die nördliche Rampe (anstatt derzeitig Treppen und Rampe) das Erscheinungsbild des Kannegießerhauses nur unwesentlich in der Wahrnehmung des Bürgers beeinträchtigt werden.

Auch bei den Stellplätzen soll das vorhandene Pflaster geringfügig ergänzt werden, so dass die historische Anmutung erhalten bleibt. Ebenso ist es Ziel, den markanten Walnussbaum zu erhalten.

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes werden keine gravierenden Eingriffe am unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Kannegießerhaus vorbereitet.

Dies gilt sowohl für den äußeren Habitus als auch für den anstehenden Innenausbau. Hier soll besonders durch eine angepasste Modernisierung der vorhandenen Einbauten die historische Herkunft des Gebäudes unterstrichen werden.

Bezüglich des Umfeldes des Kannegießerhauses (neu zu schaffende Rampe zwecks behindertengerechter automobiler Erschließung und Anlage der erforderlichen Stellplätze) wird im Zuge des denkmalrechtlichen Verfahrens entschieden.

Aus den vg. Gründen ist der Nachweis von Stellplätzen auf dem Grundstück des Kannegießerhauses erforderlich und bedeutet keine Zerstörung der „letzten Grünoase bzw. Ruhezone unserer Stadt“.

1.3 Immobilienverwaltung Thie 18 / Auf dem Hügel 29 / 31

Schreiben vom 18. Dezember 2010

Inhalt:

„Namens der WEG erheben wir Widerspruch gegen den B-Plan 10 d bzw. der Änderung, der/die derzeit aushängt.

Da die Zufahrt zum Änderungsgrundstück über die Straße ‚Auf dem Hügel‘ erfolgen soll, sind die Anwohner betroffen.

Begründung:

Sowohl in der Form wie auch in der Durchführung ist die Änderung weder berechtigt noch begründet. Auch sind Darstellungen unzutreffend.

Die Änderung dient lt. Ihrer Darstellung lediglich der neuen Nutzung des Kannegießerhauses, eines zum Verkauf stehenden städtischen Eigentums. Eine B-Plan-Änderung nur zum Zwecke leichteren Verkaufs ist unzulässig. Die bisherigen Festsetzungen des B-Plans waren nicht nutzungsabhängig, mithin ist die Begründung nicht zulässig.

Die neue Nutzung nach Vermietung als ‚Pädagogische Erziehungseinrichtung‘ wird zur Festsetzung ‚MK‘ herangezogen. Dieses führt zur Mehrbelastung und zu Rechtsnachteilen der Anwohner, dass der Bebauungsplan der ‚Wohnnutzung‘ dient.

Die erforderlichen Stellplätze werden lt. Veröffentlichung auf dem Grundstück nachgewiesen und über die Straße ‚Auf dem Hügel‘ angedient. Weder trägt diese Straße eine zusätzliche Verkehrsbelastung, da sie bereits Zufahrt zur Tiefgarage ist, noch können die Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Auch sind weder die Anzahl noch die Standorte in der Änderung ausgewiesen. Aufgrund der Topografie können dort keine Stellplätze geschaffen werden. Die Offenlage ist also falsch.

Auch die beabsichtigte Nutzung nach Änderung in MK führt zu einer deutlichen Mehrbelastung der ohnehin kritisch zu sehenden räumlichen Gegebenheiten und Nutzungen. So kommt es schon heute immer wieder zu Verschmutzungen der Hauswände, wildem Urinieren etc.

Die Durchlässigkeit und behindertengerechte und fußläufige Zuwegung bleibt – entgegen der Offenlage – keinesfalls erhalten. Die WEG behält sich die Schließung der Passage vor, da durch die Änderung (MK) und andere Nutzungsmöglichkeiten eine deutliche Mehrbelastung zu erwarten ist. Das Gehwegesrecht in diesem Bereich (Parzelle 1402) ist rechtlich nicht gesichert, und diese ist ohne Zustimmung der WEG auch nicht heilbar.

Schlussendlich treffen die Voraussetzungen des ‚beschleunigten Verfahrens nach § 13 BauGB‘, die in der Offenlage dargelegt sind, nicht zu. Weder handelt es sich um eine ‚Wiedernutzbarmachung von Flächen‘ (diese wurden bereits genutzt), noch um eine ‚Nachverdichtung‘ (es wird nicht weiter verdichtet, weil dieses auch nicht möglich ist), geschweige denn, um eine ‚Maßnahme der Innenentwicklung‘, denn dieser Bereich ist bereits vollständig entwickelt.

Die beabsichtigte Änderung dient also lediglich einem Zweck, dem leichteren Verkauf und dem Erwerber eine ganz gezielte Nutzungsmöglichkeit einzuräumen. Dieses ist aber nicht dem Gemeinwohl geschuldet. Die Änderung ist also in jeder Hinsicht unzulässig.

Selbstverständlich behält sich die Gemeinschaft eine Klage vor, falls Sie die Abwägung gegen Sinn und Inhalt dieses Widerspruchs durchführen.“

Abwägungsempfehlung:

Vonseiten der Wohneigentümergeinschaft Gebäude Thie 18/Auf dem Hügel 29/31 werden zur 16. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 d, Kennwort: "Westliche Innenstadt", Anregungen vorgetragen, da diese sich als Anlieger der Straße Auf dem Hügel von dieser Änderung betroffen fühlen. Das Gebäude der WEG befindet sich in ca. 40 m Entfernung zum Änderungsbereich.

Das Kannegießerhaus beherbergte zwischen 1982 und 2007 das Stadtarchiv der Stadt Rheine und ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan aufgrund dieser öffentlichen Nutzung mit der besonderen Zweckbestimmung "Stadtarchiv" festgesetzt; ebenfalls wurde das Umfeld der öffentlichen Nutzung und dem Charakter entsprechend gestaltet.

Da nunmehr für das Kannegießerhaus bereits seit 4 Jahren kein Bedarf an einer öffentlichen Nachfolgenutzung gesehen wird, ist es vom Eigentümer legitim, den Verkauf dieser Liegenschaft ins Auge zu fassen.

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.

Die pädagogische Erziehungseinrichtung hat sich seit gut 10 Jahren auf Einzelfallmaßnahmen spezialisiert, insbesondere in familiengerichtlichen Verfahren.

Es sollen hier im Kannegießerhaus weder Gruppen beherbergt noch stationäre Maßnahmen angeboten werden. Im Büroalltag finden daher ausschließlich Kontakte in einer 1:1-Betreuung statt. Des Weiteren bewerkstelligen die Mitarbeiter ihre Termine mit den Kindern, Eltern und Kooperationspartnern überwiegend außerhalb des Büros.

Derzeit sind knapp 20 Personen beschäftigt, die jedoch überwiegend freiberuflich oder in Teilzeit dort arbeiten. Für den Büroalltag bedeutet das, dass zu den am höchsten frequentierten Zeiten, d. h. werktags zwischen 14:30 und 18:00 Uhr,

im Durchschnitt 3 bis 4 Mitarbeiter mit den jeweils zu betreuenden Kindern anwesend sind.

Neben diesen Tätigkeiten werden im Kannegießerhaus zukünftig Verwaltungsarbeiten, Elternberatungen, Besprechungen und Konferenzen stattfinden, d. h., dass dort keine unangemeldeten oder kurzfristigen Besuche zu erwarten sind und alle Termine nach vorheriger Absprache wahrgenommen werden. Es wird keinen öffentlichen Publikumsverkehr geben.

Der Altersdurchschnitt der von dieser pädagogischen Erziehungseinrichtung betreuten Kinder beträgt 6 bis 8 Jahre, gelegentlich werden auch Jugendliche/junge Erwachsene betreut.

Aufgrund dieser künftigen privaten Art der Nutzung sowie der Vorprägung im direkten Umfeld entlang der Marktstraße und Auf dem Thie soll hier im Bereich des Kannegießerhauses auch ein Kerngebiet (MK) festgesetzt werden.

Die durch die Sanierung 1970/1980 neu entstandene heutige Wohnbebauung im östlichen Bereich Auf dem Hügel – topografisch ca. 2 m über Niveau des Kannegießerhauses gelegen – steht in keinem funktionalem Zusammenhang mit dem Kannegießerhaus und dessen gestaltetem Umfeld.

Der Bebauungsplan Nr. 10 d, Kennwort: "Westliche Innenstadt", umfasst einen Teil der Kernstadt von Rheine zwischen Poststraße und Ems und Tiefe Straße und Marktstraße; lediglich im Bereich des Sanierungsgebietes (östlicher Teilbereich) war es Ziel, die Wohnnutzung in der Innenstadt zu fördern. Insofern ist es nicht richtig, dass der Bebauungsplan der "Wohnnutzung" dient.

Durch die Festsetzung als MK-Fläche erhöht sich zwar die Nutzungsvielfalt für das Kannegießerhaus; eine Mehrbelastung zur bisherigen öffentlichen Nutzung ist hieraus nicht abzuleiten. Die höhere Nutzungsvielfalt muss mit Blick auf das grundgesetzlich geschützte Eigentumsrecht zugebilligt werden, wird aber – aufgrund des Denkmalschutzes - wiederum eingeschränkt.

Für die nunmehr anvisierte private Nutzung im Kannegießerhaus werden 5 Stellplätze nach Landesbauordnung erforderlich. Diese sollen im südöstlichen Bereich Stiege/An der Stadtkirche realisiert werden. Dieser Standort wird nunmehr in die Bebauungsplanänderung eingetragen. Bautechnisch ist es sehr wohl möglich, über eine Rampe diese Stellplätze zu erreichen.

Vom Investor wurden nunmehr die entsprechenden Planungen vorgelegt; hierbei wird die vorhandene Treppenanlage (2 Treppen, jeweils 5 flache Stufen und daneben gebaut eine jeweilige Rampe für Fahrräder und Kinderwagen) als Basis genutzt. Die beiden Treppenläufe werden zurückgebaut und mit einem entsprechenden Gefälle als Einfahrtsrampe zwischen der vorhandenen Mauerscheibe (Abgrenzung Stadtgraben) und dem angrenzenden Pflanzbeet eingebaut. Diese Platzierung wird benötigt, um das nötige Gefälle zu erreichen. Hierdurch wird erstmalig eine behindertengerechte und automobiler Erschließung des Kannegießerhauses gewährleistet.

Die ursprüngliche Wahrnehmung der Treppen bzw. Rampen wird bei dieser Position kaum verändert. Auch der Bereich der Mauerscheibe und der angrenzende Stadtgraben bleiben unangetastet und unterstreichen die gute Integration dieser Erschließungslösung.

Die 5 Stellplätze sollen nebeneinander vor der südöstlich aufgehenden Stadtmauer realisiert werden.

Diese Position bietet sich an, da hier die Fahrzeuge durch die entsprechende Mauerhöhe und in der Ecklage kaum auffallen. Besonders von der Erschließungsachse an der Stadtkirche bleibt das Erscheinungsbild des Kannegießerhauses durch die Stadtmauer und dem Höhenunterschied erhalten. Bei dieser Erschließung der Stellplätze bleibt auch die Sichtachse völlig erhalten; die Fahrzeuge sind nicht zu erkennen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die geplanten 5 Stellplätze und die nördliche Rampe (anstatt derzeitig Treppen und Rampen) das Erscheinungsbild des Kannegießerhauses nur unwesentlich in der Wahrnehmung des Betrachters beeinflussen.

Zudem soll bei den Stellplätzen das vorhandene Pflaster geringfügig ergänzt werden, so dass die historische Anmutung hier erhalten bleibt. Ebenso ist es Ziel, den markanten Walnussbaum zu erhalten.

Mit dem nunmehr vorgelegten Entwurf zur automobilen Erschließung des Kannegießerhauses wird belegt, dass trotz der Topografie die Zufahrt und damit die 5 Stellplatzpflichten erfüllt werden können.

Des Weiteren ist eine "deutliche" Mehrbelastung durch Ziel- und Quellverkehre aufgrund der nunmehr geplanten MK-Ausweisung im Bereich des Kannegießerhauses nicht zu erkennen gegenüber der bislang durch die öffentliche Nutzung des Stadtarchivs hervorgerufenen "Belastung".

Die Durchlässigkeit für Fußgänger im Änderungsbereich

- behindertengerecht Auf dem Hügel/Fußweg/An der Stadtmauer und Stiege von der Marktstraße aus und
 - über Auf dem Hügel und Stiege
- bleibt wie bisher erhalten.

Ein Zusammenhang mit den Missständen im Bereich der Passage zwischen Auf dem Hügel/Auf dem Thie im Bereich der Parzelle 1402 in einem Abstand von ca. 40 m zum Kannegießerhaus kann mit Änderung der Nutzung im Kannegießerhaus nicht nachvollzogen werden; eine Nutzung dieser Passage ist aufgrund dieses Änderungsverfahrens aus erschließungsmäßiger Sicht nicht erforderlich.

Das 16. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 10 d, Kennwort: "Westliche Innenstadt", wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt, da es der Wiedernutzbarmachung des zurzeit leer stehenden Kannegießerhauses und dessen Umfeldes dient und somit auch der Vorbeugung von Missständen in diesem Innenstadtbereich, der sich durch den Leerstand in den letz-

ten Jahren bereits bemerkbar machte, da dieser Bereich der öffentlichen Kontrolle (zumindest tagsüber) entzogen war.

Insofern ist in diesem Falle sehr wohl ein Änderungsverfahren gemäß § 13 a BauGB anzuwenden.

Wie bereits beschrieben, ist es legitimes Recht eines Eigentümers, eine Liegenschaft zu veräußern. Für die Stadt Rheine als Eigentümerin besteht kein Bedarf an einer öffentlichen Nahfolgenutzung für das Kannegießerhaus. Insofern liegt es sehr wohl im öffentlichen Interesse und dient dem „Gemeinwohl“, diese Liegenschaft zu veräußern, da eine adäquate und der Innenstadtlage gerechte Nutzung des Denkmals sowie des Umfeldes durch einen privaten Investor gewährleistet ist; hiermit entfallen die Verkehrssicherung, Instandhaltung und Pflege des Denkmals und seines Umfeldes.

Aus den vg. Gründen wird den vorgetragenen Anregungen vonseiten der Wohneigentümergeinschaft Gebäude Thie 18/Auf dem Hügel 29/31 nicht gefolgt, da eine unmittelbare Betroffenheit – ausgelöst durch diese Änderung – nicht festgestellt werden kann.

1.4 Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass von Seiten der Öffentlichkeit keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Es wird festgestellt, dass von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Empfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB (s. Vorlage Nr. 061/11) i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB billigend zur Kenntnis und beschließt diese. Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß der §§ 1 Abs. 8 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Erbschaftssteuerreformgesetzes (ErbStRG) vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3316) sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW S. 950), wird die 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 d, Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass die 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 d, Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und demzufolge keiner Anpassung im Wege der Berichtigung bedarf.

Anlagen:

- Anlage 1: Bebauungsplan ALT
- Anlage 2: Änderung NEU
- Anlage 3: Begründung
- Anlage 4: Textliche Festsetzung