Begründung

zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 b,
Kennwort: "Westliche Innenstadt"

I. VORBEMERKUNGEN 2

1	ANLASS DER PLANUNG	2
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
2.1	LAGE IM STADTGEBIET.....	3
2.2	GRENZEN DES BEBAUUNGSPLANES	3
3	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	4
3.1	LANDES-/REGIONAL-/GEBIETSENTWICKLUNGSPLANUNG.....	4
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	5
3.4	FACHPLANUNGEN	5
3.5	EG-/EU-RICHTLINIEN ZUM UMWELTSCHUTZ/UVPG.....	6

II. BESTANDSAUFNAHME 6

4	ANTHROPOGENE NUTZUNGEN UND EINFLÜSSE	6
4.1	GEBIETSCHARAKTERISTIK; PRÄGUNG	6
4.2	GEWERBLICHE NUTZUNGEN	7
4.3	SOZIALE INFRASTRUKTUR, GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN	7
4.4	ÄUßERE VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	7
4.5	VER- UND ENTSORGUNG, SONSTIGE TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
4.6	EMISSIONEN/IMMISSIONEN	8
5	NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN, NATÜRLICHE LEBENSGRUNDLAGEN, RESSOURCEN...	8
5.1	TIERE UND PFLANZEN, GRÜN UND FREIRAUM	8
5.2	BODEN UND WASSER	9
5.3	KLIMA UND LANDSCHAFT	9

III. PLANUNG/PROJEKT/VERFAHRENSWEISE 10

6.	KONZEPTIONEN	10
6.1	ÄNDERUNGSINHALT	10
6.2	VERFAHRENSWEISE	11
7	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	13
7.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	13
7.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	13
7.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	13
7.4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN, BAUGESTALTUNG	13
7.5	INNERE VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG.....	14
7.6	VER- UND ENTSORGUNG.....	15
7.7	EMISSIONEN/IMMISSIONEN	15
7.8	SONSTIGE WESENTLICHE INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	15
8.	UMSETZUNG, REALISIERUNG	16

I. Vorbemerkungen

1 Anlass der Planung

Der seit dem 21. Mai 1992 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 10 b, Kennwort: "Westliche Innenstadt" ist bereits mehrfach geändert worden.

Dabei sind zwei aus stadtgestalterischer und funktionaler Sicht besonders wichtige Änderungen erfolgt: Zum einen die Überplanung einer projektierten Parkpalettenanlage zugunsten eines Kinocenters mit einem Elektronikmarkt, Fitness-Center und einem Parkhaus. Die Fertigstellung dieses Projektes erfolgte Ende 2001.

Mit dem entsprechenden Bauleitplanverfahren wurde eine Stadtentwicklung in Gang gesetzt, die durch das 6. Änderungsverfahren fortgesetzt wurde: Die noch verbleibenden (Brach-)Flächen im Bereich westlich des Kardinal-Galen-Ringes (B 65) und nördlich des Bahnhofes sollen mit Funktionen besetzt werden, für die sowohl auf gesamtstädtischer als auch bezogen auf den Innenstadtbereich ein deutliches Versorgungsdefizit festzustellen ist: Im zu überplanenden Bereich sollten deshalb durch Bauleitplanverfahren die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um ein Wohnkaufhaus und einen Verbrauchermarkt anzusiedeln. Die entsprechenden Verfahren sind im Juli 2002 durch Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss abgeschlossen worden.

Seit Abschluss des 6. Änderungsverfahrens sind zwischenzeitlich mehrere Modifizierungen der Planung für diese beiden Objekte erfolgt, die sich insbesondere auf die Lage der Baukörper auf dem überplanten Grundstück und auf die verkehrliche Anbindung beziehen. Eine Modifizierung fand Eingang in das 7. Änderungsverfahren, das im Juli 2005 rechtswirksam abgeschlossen worden ist. Durch das 9. Änderungsverfahren soll eine weitere, geringfügige Änderung der Konzeption für das Wohnkaufhaus und den Verbrauchermarkt planungsrechtlich gesichert werden. Der bisher für das Wohnkaufhaus und den Verbrauchermarkt geplante gemeinsame Anlieferhof soll in zwei getrennte Erschließungsbereiche aufgeteilt werden. Hierfür ist neben der Ausweisung entsprechender Flächen die Aufnahme einer weiteren Zufahrt von der geplanten Verbindungsstraße zwischen Media-Markt-Parkhaus und Neuenkirchener Straße erforderlich. Zusätzlich sind die überbaubaren Flächen der veränderten Lage der Andienungsflächen anzupassen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Stadtgebiet

Der Änderungsbereich ist Bestandteil der Innenstadt von Rheine. Die gesamte Innenstadt ist stark anthropogen überformt. Der Bereich weist umfangreiche Verkehrsflächen auf, wie Bahnanlagen, überörtliche und örtliche Straßen, überörtlicher und städtischer Busbahnhof, Stellplatzanlagen, Fußgängerzonen. Auch die Gebäudestruktur in hochverdichteter Bauweise führt zu einem hohen Versiegelungsgrad, so dass insgesamt keine großflächigen natürlichen Landschaftselemente oder flächenhafte Nutzungen, wie Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, natürliche Gewässer oder Biotope, vorhanden sind.

Die Innenstadt ist der Versorgungsschwerpunkt für die Bevölkerung in Rheine und auch aus der Umgebung. Entsprechend dieser Funktion finden sich in der Umgebung umfangreiche Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen. Dagegen ist die Wohnnutzung im zentralen Bereich der Innenstadt von Rheine weitgehend zurückgedrängt.

Bezogen auf den direkten Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 b sind die direkt angrenzenden Flächen mit folgenden Nutzungen und Funktionen belegt: Im Süden schließen sich ein Kinozentrum mit rund 1.100 Sitzflächen in 7 Sälen (zurzeit geschlossen), ein Media-Markt mit einer Verkaufsfläche von 3.000 m² und ein Fitnesscenter mit knapp 2.000 m² Nutzfläche sowie ein Parkhaus mit rund 400 Stellplätzen an.

Im Westen wird ein Bereich mit Wohnbebauung und Gewerbe durch Gleisanlagen der Bahn vom zu überplanenden Areal getrennt.

Im Norden finden sich mit dem Josef-Winckler-Zentrum die Schul- und Kulturverwaltung der Stadt Rheine sowie weitere private Dienstleistungseinrichtungen (Praxen, Rechtsanwälte), zum Teil auch Wohnungen.

Im Osten trennt die Achse der B 65 (Kardinal-Galen-Ring) den Änderungsbereich von einem Areal, das durch die Verwaltungsgebäude von Banken dominiert wird. Darüber hinaus sind weitere Dienstleistungseinheiten, Praxen etc. etabliert. In diesem Viertel finden sich zum Teil auch Wohnungen.

2.2 Grenzen des Bebauungsplanes

Der Änderungsbereich umfasst die Fläche zwischen dem Kinocenter, dem Kardinal-Galen-Ring, der Neuenkirchener Straße und den Bahnanlagen. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

-
- im Norden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 267 (in Flur 121), 1487 (in Flur 121), 262 (in Flur 121), 1489, 1490 (tlw.), 1496, 1497, 1498, 1361 (tlw.), 1.441, 1.666;
- im Osten: von der östlichen Grenze des Flurstückes 1666 (tlw.), von einer geradlinigen Verbindung zwischen dem nördlichen Grenzpunkt des Flurstückes 1663 und der östlichen Grenze des Flurstückes 1666; von der westlichen Grenze des Flurstückes 1663 (tlw.);
- im Süden: von einer geradlinigen Verbindung zwischen dem südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 1490 und der westlichen Grenze des Flurstücks 1663, die Flurstücke 1444, 1666 und 1453 durchschneidend, von der geplanten südlichen Grenze des Sondergebietes, von einer geradlinigen Verlängerung zwischen dem südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 1490 und einem südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 267 (in Flur 121);
- im Westen: von der geplanten Trasse der Verbindungsstraße zwischen Ausfahrt Parkhaus Media-Markt und Neuenkirchener Straße das Flurstück 266 (in Flur 121) durchschneidend, von der westlichen Grenze des Flurstückes 267 (in Flur 121).

Die Flurstücksangaben beziehen sich, sofern nicht anders angegeben, auf die Flur 122; sowohl die Flur 121 als auch die Flur 122 liegen in der Gemarkung Rheine Stadt. Der Änderungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

Die Flächen östlich des Änderungsbereiches sind durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 c, Kennwort: "Westliche Innenstadt", in ihrer planungsrechtlichen Entwicklung vorgezeichnet. Das Kinocenter liegt im Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplanes Nr. 10 b. Die nördlich und westlich angrenzenden Areale sind nicht durch Bebauungspläne abgesichert.

3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung

Für das Vorhaben "Errichtung eines Wohnkaufhauses und eines Verbrauchermarktes" ist seitens der Stadt Rheine im Jahre 2001 bereits eine Anfrage bei der Bezirksregierung in Münster gestellt worden. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass gegen die Ansiedlung aus siedlungsstruktureller und aus absatzwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken

bestehen. Die Zustimmung war mit der Auflage verbunden, Art und Maß der geplanten Nutzung in einem Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO festzuschreiben. Diese Festschreibung erfolgte in Rahmen des im Jahre 2002 abgeschlossenen 6. Änderungsverfahrens. Die entsprechenden Festsetzungen – Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen und Sortimentsbindungen – werden durch das 9. Änderungsverfahren nicht berührt. Dem Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 20 LPlG wird damit auch weiterhin entsprochen.

3.2 Flächennutzungsplanung

Die im Änderungsentwurf vorgesehene Nutzung stimmt mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine überein: Die Flächen sind als Sonderbaufläche/großflächiger Einzelhandel mit der Spezifizierung „Wohnkaufhaus“ mit maximal 20.000 m² Verkaufsfläche und „Verbrauchermarkt“ mit max. 2.000 m² Verkaufsfläche dargestellt.

3.3 Informelle Stadtentwicklungsplanung

Im Juni 1994 hat der Rat der Stadt Rheine für den gesamten Innenstadtbereich eine Masterplanung als Zielvorgabe für deren zukünftige Entwicklung beschlossen. Auf den Änderungsbereich bezogen beinhaltet diese Rahmenkonzeption die Vorgabe, den Straßenraum entlang der Neuenkirchener Straße durch eine Bebauung städtebaulich zu fassen.

3.4 Fachplanungen

Aufgrund der wenigen im Untersuchungsraum vorhandenen natürlichen Elemente sind keine naturschutzrechtlich ausgewiesenen oder sichergestellten Schutzgebiete vorhanden.

Westlich an den Planbereich schließen sich Bahnanlagen an. Aus den früher durchgeführten Bauleitplanverfahren sind die entsprechenden Schutzmaßnahmen bekannt und als Hinweise in den Änderungsentwurf aufgenommen.

Das zu überplanende Areal liegt im Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes Rheine-Bentlage. Eine entsprechende Bauhöhenbeschränkung ist als Hinweis aufgenommen.

Das Plangebiet grenzt an die Trasse der B 65/Kardinal-Galen-Ring. Die für Bundesstraßen geltenden Anbaubestimmungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes modifiziert, entsprechend § 9 (10) Bundesfernstraßengesetz.

3.5 EG-/EU-Richtlinien zum Umweltschutz/UVPG

Aufgrund der geplanten Größenordnung des Wohnkaufhauses und des Verbrauchermarktes entsteht ein großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Bei der geplanten Verkaufsfläche von 17.000 m² bzw. 2.000 m² liegt die Geschossfläche bei über 5.000 m². Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. V. m. der Anlage 1 Liste "UVP-pflichtiger Vorhaben" Nr. 18.6.1 und Nr. 18.8 war das Vorhaben vorprüfungspflichtig. Die entsprechende Untersuchung wurde im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 b erstellt. Eine Überarbeitung dieser Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgt im Rahmen der 9. Änderung nicht, da die Änderungsinhalte keine über die bereits untersuchten Umweltauswirkungen hinausgehenden Beeinflussungen bewirken.

II. Bestandsaufnahme

4 Anthropogene Nutzungen und Einflüsse

4.1 Gebietscharakteristik; Prägung

Der zu überplanende Bereich bietet zurzeit ein stadträumlich uneinheitliches Bild: Im Eckbereich Kardinal-Galen-Ring/Neuenkirchener Straße findet sich ein drei- bzw. viergeschossiges Gebäude, das ursprünglich als Möbelhaus genutzt wurde (Möbel Erken). Die bisher vorhandenen Zwischennutzungen im Erdgeschoss - ein Einzelhandelsbetrieb, der mit Musikinstrumenten handelt, sowie eine Spielhalle – sind in Vorgriff auf die Realisierung des Wohnkaufhauses/Verbrauchermarktes umgesetzt worden an Ersatzstandorte. In den Obergeschossen sind Büros unter anderem für Dienstleister (Fortbildung/Heilberufe) entstanden.

Südlich angrenzend befindet sich eine Stellplatzanlage, die direkt von der B 65 angefahren wird. Das ursprünglich im zentralen Bereich vorhandene maximal zweigeschossiges Gebäude, das als Versammlungs- und Veranstaltungsort für den Gesellschaft Verein diente, ist zwischenzeitlich abgebrochen worden. Westlich an das Gelände des beseitigten Gebäudes sind Tennisplätze (Asche) vorhanden. Die Teilbereiche entlang der Neuenkirchener Straße stellen sich zurzeit als Brachflächen dar, sie sind entstanden, als zur Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen eine Gebäudezeile weichen musste und die zum Innenbereich damals vorhandenen Gartenbereiche keiner besonderen Nutzung zugeführt wurden.

Die Grünfläche zwischen Tennisplätzen und bereits abgebrochenem Vereinsgebäude einerseits und dem Kinocenter/Mediamarkt andererseits wurde dominiert von zum Teil großkronigem Baumbestand, der jedoch aufgrund der Inhalte und Regelungen der 6. und 7. Änderung des Bebauungsplanes z.T. bereits beseitigt worden ist. Im Gebiet be-

finden sich keine Wohngebäude, der noch vorhandene Gebäudestand wird gewerblich genutzt.

Das Gelände zeigt in mehrere Richtungen topographische Bewegungen auf: Entlang der Neuenkirchener Straße verläuft ein deutlicher Höhengsprung; von einer Höhe von 45,5 m über NN im Nordwesten fällt das Gelände bis auf 42,6 m.

Zusätzlich fällt das Gelände vom Norden zum Süden ab: Neuenkirchener Straße 45,5 m über NN im Nordwesten, 40,74 m über NN im Südwesten. Darüber hinaus weist das Plangebiet am Westrand eine ursprünglich mit Bäumen bestandene Böschungskante auf mit einer Höhendifferenz von bis zu 2,50 m zwischen Oberkante und Böschungsfuß.

Im Änderungsbereich und der näheren Umgebung finden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Es werden jedoch archäologische Funde/Befunde oder Bodendenkmäler vermutet. Bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan enthält einen entsprechenden textlichen Hinweis, der durch das Änderungsverfahren nicht berührt wird.

4.2 Gewerbliche Nutzungen

Im Änderungsbereich finden sich in dem noch vorhandenen Gebäude ausnahmslos gewerbliche Nutzungen, insbesondere Dienstleistungen und Praxen.

4.3 Soziale Infrastruktur, Gemeinbedarfseinrichtungen

Aufgrund der Lage in der Innenstadt können alle zentral vorgehaltenen Infrastruktureinrichtungen in direkter Nähe erreicht werden. Da für den Änderungsbereich durch die Ausweisung eines Sondergebietes die Wohnnutzung ausgeschlossen wird, ist die genauere Untersuchung der sozialen Infrastruktur (z. B. Schulen, Kindergarten, Sport- und Spielflächen) nicht zwingend erforderlich. Jedoch ist festzuhalten, dass sowohl Schulen als auch Kinderbetreuungsmöglichkeiten in räumlicher Nähe vorhanden sind.

4.4 Äußere verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt östlich an die B 65/Kardinal-Galen-Ring an, nördlich verläuft die K 57/Neuenkirchener Straße. Dadurch ist das Plangebiet optimal an das bestehende überregionale/regionale Straßennetz angebunden.

Sowohl der Bahnhof der Deutschen Bahn als auch beide Busbahnhöfe – überregional und StadtBus-System – sind in unmittelbarer Nähe angesiedelt. Die zur Verfügung stehenden Einrichtungen des ÖPNV in der Stadt Rheine sind daher optimal zu erreichen.

Entlang des Kardinal-Galen-Ringes und auf der Neuenkirchener Straße finden sich beidseitig separat geführte Fuß- und Radwege, so dass auch für diese Verkehrsteilnehmer ein Erreichen des Areals gesichert ist.

4.5 Ver- und Entsorgung, sonstige technische Infrastruktur

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt für das noch vorhandene Gebäude über das städtische Entwässerungsnetz (Mischsystem). Auch die projektierten neuen Gebäude können hieran angeschlossen werden.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom wird durch die Stadtwerke Rheine GmbH sichergestellt. Bei den projektierten Nutzungen im Geltungsbereich der 9. Änderung handelt es sich um großflächige Einzelhandelsbetriebe. Vor Erteilung entsprechender Baugenehmigungen sind jeweils Brandschutzkonzepte vorzulegen, sodass der Grundfeuerschutz sichergestellt wird.

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 des Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

4.6 Emissionen/Immissionen

Der Änderungsbereich wird von Verkehrsbändern tangiert, von denen erhebliche Emissionen, insbesondere Lärm und Abgase, ausgehen.

Zusätzlich gehen vom südlich vorhandenen Kinocenter mit Parkhaus ebenfalls Lärm- und Abgasemissionen aus.

Im Rahmen der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 b sind die entsprechenden Lärmemissionen gutachterlich untersucht worden mit dem Ergebnis, dass die Immissionen mit der damals projektierten Nutzung (Kerngebiet) vereinbar sind und die entsprechenden Richtwerte eingehalten werden.

5 Naturräumliche Gegebenheiten, natürliche Lebensgrundlagen, Ressourcen

5.1 Tiere und Pflanzen, Grün und Freiraum

Im Untersuchungsraum bestehen keine strikt verbindlichen Vorgaben zum Schutz der Natur (z. B. Natur-/Landschaftsschutzgebiete). Es finden sich dort insbesondere keine

geschützten Biototypen, Wallhecken, Biotope gefährdeter Vogelarten, gesetzlich geschützte Biotope oder auch schutzwürdige Biotopkomplexe oder Naturdenkmäler.

Aufgrund der klimatischen Bedingungen und des Bodentyps ergibt sich ein trockener Buchen-Eichenwald als potentielle natürliche Vegetation. Wegen der innerstädtischen Lage und der damit verbundenen Bebauung, Versiegelung usw. ist diese potentielle natürliche Vegetation weitgehend zurückgedrängt. Ausgehend von der bisherigen Nutzung von Teilflächen als Grünfläche (Parkanlage als Bestandteil des Gesellschaft Vereins) fand sich ein zum Teil hochwertiger Baumbestand im Plangebiet. Insgesamt standen 91 Bäume auf dem Gelände, von denen noch einer durch den zurzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot belegt ist. Durch die Inhalte der 9. Änderung wird dieser Baumstandort nicht berührt, er unterliegt weiterhin einem Erhaltungsgebot. Die übrigen Bäume sind durch die bestehenden Planinhalte bereits rechtskräftig überplant (Verkehrsflächen, überbaubare Flächen) und auch bereits gefällt worden.

Die im Rahmen der 6. und 7. Änderung des Bebauungsplanes überplanten 47 Bäume unterlagen den Richtlinien der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine. Ihre Beseitigung und Ersatzmaßnahmen sind im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt worden.

Aufgrund der geringen Flächenausdehnung und der auf das Grundstück einwirkenden Emissionen ist nur eine eingeschränkte Fauna anzutreffen. Das Vorhandensein besonders schützenswerter Rote-Liste-Arten ist nicht bekannt.

5.2 Boden und Wasser

Im Untersuchungsraum sind terrestrische Böden des Bodentyps Rendzina vorherrschend. In tieferen Erdschichten befindet sich Kalkstein, der jedoch aufgrund der innerstädtischen Lage keine Bedeutung für die Rohstoffgewinnung aufweist.

Die vorhandenen Böden weisen eine schlechte Durchlässigkeit auf. Darüber hinaus zeigt der Boden im Hinblick auf die Grundwasserschutzfunktion eine geringe Filterwirkung bei schneller Infiltration und Ausbreitung von Verschmutzungen. Der Grundwasserflurabstand beträgt 4 bis 5 m, der Grundwasserleiter zeigt eine gute bis mäßige Fugendurchlässigkeit. Insgesamt weist der Änderungsbereich hinsichtlich des Wassers eine geringe Bedeutung auf.

5.3 Klima und Landschaft

Für den Untersuchungsraum selbst liegen keine Emissionsmessungen vor. Es ist deshalb hilfsweise auf Messungen aus den Jahren 1988 und 1996 für andere Bereiche des Stadtgebietes von Rheine zurückzugreifen. Diese Messungen beziehen sich unter an-

derem auf die Parameter SO₂, NO, NO₂, CO und Schwebstaub, die durch Hausbrand und Verkehr erzeugt werden. Die jüngeren Untersuchungen am Bauhof in Rheine zeigen, dass die geschätzten Jahresemissionskonzentrationen für die Stoffe SO₂, NO₂, CO und Schwebstaub Werte liefern, die deutlich unter den Grenzwerten IW1 der TA Luft liegen. Lediglich die Ozonkonzentrationen zeigen bei bestimmten Witterungsereignissen Werte mit Überschreiten des Halbstunden-MIK sowie des EG-Schwellenwertes.

Eine Übertragbarkeit dieser Ergebnisse auf einen anderen Untersuchungsort ist nur mit erheblichen Einschränkungen möglich, jedoch zeigen auch die Ergebnisse der Untersuchung aus dem Jahre 1988 an einem anderen Standort für die Stoffe SO₂, NO, NO₂, CO geringe Konzentrationswerte, insbesondere auch in Relation zu Vergleichsorten.

Vor diesem Hintergrund sind im Änderungsbereich direkt keine Emissionsbelastungen vorhanden, die im Hinblick auf die Grenzwerte der TA-Luft zu untersuchungsrelevanten Situationen führen.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der Umgebungsbebauung/Verkehrstrassen weist das Plangebiet keine Bedeutung für die klimatischen Verhältnisse im Stadtgebiet auf. Die zurzeit vorhandene Brachfläche mit dem noch aufstehenden Baum ist nicht Bestandteil einer Frischluftschneise oder Ähnlichem.

III. Planung/Projekt/Verfahrensweise

6. Konzeptionen

6.1 Änderungsinhalt

Im Änderungsbereich sollen durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 b die planungsrechtlich bereits gegebenen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Wohnkaufhauses mit maximal 17.000 m² Verkaufsfläche und eines Verbrauchermarktes mit 2.000 m² Verkaufsfläche modifiziert werden.

Der wesentliche Änderungsinhalt besteht in der Aufteilung der Andienungsflächen. Gegenüber den noch rechtsverbindlichen Inhalten wird sowohl für das Wohnkaufhaus als auch für den Verbrauchermarkt ein separate Anlieferung/Abholung projiziert. Aus dieser Aufteilung resultiert die Notwendigkeit, eine weitere Zufahrt auf das Gelände des Wohnkaufhauses/Verbrauchermarktes planungsrechtlich zu sichern. Die bisher gesicherte Zufahrt wird in nördlicher Richtung verschoben um eine weitere Zufahrt im zentralen Grundstücksbereich einrichten zu können. Sowohl die bestehende Lieferzufahrt als auch die neu projizierte werden über die bisher noch nicht ausgebaute Verbindungsstraße zwischen Media-Markt-Parkhaus und Neuenkirchener Straße erschlossen.

sen, sodass in das übergeordnete, den Änderungsbereich tangierende Straßennetz (B 65/K 57) nicht eingegriffen wird.

Zur Vermeidung zentrenschädigender Wirkungen sind bereits bestimmte zentrenrelevante Sortimente als Hauptsortimente für das Wohnkaufhaus ausgeschlossen. Branchenübliche Neben- und Randsortimente werden durch Verkaufsflächenobergrenzen eingeschränkt. Diese bestehenden Vorgaben werden durch das 9. Änderungsverfahren nicht tangiert.

Beim Verbrauchermarkt ist zur Vermeidung innenstadtschädigender Wirkungen die Verkaufsfläche für branchenübliche Non-Food-Sortimente auf maximal 400 m² beschränkt. Auch diese Vorgabe wird im Rahmen des 9. Änderungsverfahrens nicht verändert.

Insgesamt entspricht das Vorhaben hinsichtlich Standort, Sortimentsstruktur und Größenordnung dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine.

6.2 Verfahrensweise

Das 9. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10 b soll im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. § 13 BauGB enthält die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens: Die erste Vorgabe sagt aus, dass durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden dürfen. Darüber hinaus darf der Änderungsinhalt nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens vorbereiten bzw. begründen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zusätzlich dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Sofern diese Voraussetzungen erfüllt werden, kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden; auch wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Frage, ob ein Änderungsinhalt die Grundzüge der Planung berührt, läßt sich anhand der vorliegenden Rechtsprechung bzw. der einschlägigen Kommentierungen nicht generell klären. Primär kommt es auf die räumlichen Auswirkungen der Änderung an. Reichen diese nicht weit, sondern beschränken sie sich auf kleinere abgrenzbare Bereiche, so kann zumeist davon ausgegangen werden, dass die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Je eher die Änderung Auswirkungen auf das gesamte Baugebiet oder gar darüber hinaus hat, desto eher muss hingegen von einer Berührung der Grundzüge der Planung ausgegangen werden. Nach der einschlägigen Kommentierung dürften ggf. auch räumlich weitgreifende Änderungen die Grundzüge

der Planung nicht berühren, wenn sie lediglich marginale Bedeutung für das Plankonzept als solches haben.

Entscheidend ist, dass die planerische Grundkonzeption nicht erheblich verändert wird. Hier kann ein vereinfachtes Planänderungsverfahren stattfinden, weil die Verschiebung von Baugrenzen – bei Beibehaltung der Flächengröße für die überbaubare Fläche – und die Aufteilung von Andienungsflächen unter Beibehaltung aller weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes keine in die Grundzüge der Planung eingreifende Maßnahme darstellt. Insbesondere die Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen des Wohnkaufhauses und des Verbrauchermarktes bleiben unverändert bestehen, auch die Anbindung des Areals an das angrenzende überörtliche Verkehrsnetz bleibt unverändert.

Mit den o.g. Änderungsinhalten wird auch nicht etwa die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet. Im vorliegenden Fall werden nicht bestehende Baurechte erweitert oder gar neue Baurechte geschaffen, sondern nur bestehende Baurechte modifiziert. Davon können keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen ausgehen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

Damit werden insgesamt die Voraussetzungen erfüllt, um das 9. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 10 b als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Verfahrensmäßig wird – entsprechend der Regelung des § 13 (2) BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird über eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben; den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird durch eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird auch 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.

Von der Planänderung gehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes aus, da durch die Verschiebung von Baugrenzen und Neuaufteilung von Andienungsflächen keine neuen Bauflächen entstehen.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich wird die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Wohnkaufhaus" und "Verbrauchermarkt" beibehalten.

Sowohl die Ansiedlung eines Wohnkaufhauses als auch eines Verbrauchermarktes in zentraler Lage würde eine deutliche Versorgungslücke der Rheiner Bevölkerung schließen. Dabei ist der Standort sowohl aus verkehrlicher als auch aus städtebaulich funktionaler Sicht ideal: Der Standort ist – wie bereits dargestellt – verkehrlich direkt an eine Bundesstraße angebunden, alle zentralen Einrichtungen des ÖPNV befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Ziel der Ansiedlung eines Wohnkaufhauses und eines Verbrauchermarktes in Rheine im Bereich Kardinal-Galen-Ring/Neuenkirchener Straße ist die Stärkung der Innenstadt durch die in die Umgebung ausstrahlende Einzelhandelsbetriebe bzw. durch Bindung der z. B. insbesondere im Bereich Möbel- und Einrichtungsgegenstände in die Umgebung abfließenden Kaufkraft.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der städtebaulichen Lage wird die für das gesamte Sondergebiet festgelegte Grundflächenzahl von 1,0 beibehalten, um eine aus städtebaulich funktionaler Sicht gewünschte hohe Verdichtung zu ermöglichen. Korrespondierend zu dieser hohen Grundflächenzahl wird die mit 3,0 hoch angesetzte Geschossflächenzahl ebenfalls beibehalten.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für den Änderungsbereich wird die geschlossene Bauweise beibehalten, da das projektierte Baufeld deutlich über der in der offenen Bauweise maximal zulässigen Länge von 50 m liegt. Das Baufeld wird durch Baugrenzen gefasst, um den zukünftigen Bauherren einen Spielraum bei der Durchplanung des Gebäudes zu belassen. Im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 b wird das Baufeld modifiziert, die Gesamtgröße der überbaubaren Flächen wird jedoch beibehalten.

7.4 Örtliche Bauvorschriften, Baugestaltung

Auf die Festsetzung von gestalterischen Vorgaben (z. B. Dachform, Dachfarbe) wird verzichtet, um den Architekten an dieser städtebaulich exponierten Stelle einen weitreichenden Gestaltungsspielraum zu geben.

Zur städtebaulichen Einbindung des Baukörpers wurde bisher entlang der Neuenkirchener Straße eine Staffelung der Fassade durch eine textliche Festsetzung vorgeben. Diese textliche Festsetzung wird insofern modifiziert, als neben dem Zurückspringen auch ein Vortreten von Gebäudeteilen zur Gliederung der Fassade zugelassen wird. Zusätzlich wird auch die Gliederung der Fassade durch unterschiedliche Materialien als eine weitere zulässige Art der Aufteilung für zulässig erklärt.

7.5 Innere verkehrliche Erschließung

Zz. bestehen für das Grundstück jeweils zwei Zu- und Abfahrten (jeweils im Rechtsverkehr) vom Kardinal-Galen-Ring. Eine Zufahrt dient der Anbindung des Parkplatzes südlich des bestehenden Gebäudes, die zweite Anschlussmöglichkeit findet sich im südlichen Änderungsbereich und ermöglichte den Zugang zu den ehemaligen Stellplätzen des nicht mehr vorhandenen Vereinsgebäudes. Diese beiden Anbindungen sind jedoch nicht durch rechtskräftige Planinhalte gesichert und werden im Rahmen der Bebauung mit einem Wohnkaufhaus/Verbrauchermarkt aufgegeben.

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 b sind drei Zu- bzw. Abfahrten auf das Areal im Änderungsbereich planungsrechtlich gesichert worden: ein Anschluss erfolgt direkt vom Kardinal-Galen-Ring und soll die Zu- und Ausfahrt zur geplanten Stellplatzanlage sichern. Dieser Anschlusspunkt bleibt unverändert.

Die beiden anderen Zufahrtsbereiche gehen jeweils von der bisher noch nicht ausgebauten Erschließungsstraße zwischen Media-Markt-Parkhaus und Neuenkirchener Straße aus. Sie dienen der Erreichbarkeit der Stellplatzanlage und einer gemeinsamen Andienung für das Wohnkaufhaus und dem Verbrauchermarkt. Hier soll durch das aktuelle Änderungsverfahren eine Aufteilung in zwei Anlieferhöfe gesichert werden. Um die internen Abläufe zu optimieren, ist beabsichtigt, jeweils einzelne Anlieferbereiche für das Wohnkaufhaus und den Verbrauchermarkt zu erstellen. Entsprechend dieser Vorgabe wird die bisherige Zufahrt (Wohnkaufhaus) nach Norden in Richtung Neuenkirchener Straße verschoben. Gleichzeitig soll eine weitere Zufahrt (Verbrauchermarkt) gesichert werden, die zentral auf das Areal im Änderungsbereich führt. Durch diese Aufteilung wird nicht in die Hauptverkehrsströme der angrenzenden Bundes- bzw. Kreisstraße eingegriffen, da der neu entstehende Anschlußpunkt lediglich von einer internen Erschließungsanlage bedient wird.

Hinsichtlich der für das Wohnkaufhaus/den Verbrauchermarkt zu erstellenden Stellplatzanlage hat sich der Investor im Rahmen des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Rheine verpflichtet, im Sinne einer geordneten Parkraumbewirtschaftung, diese Stellplatzanlage nur den künftigen Kunden zur Verfügung zu stellen. Um dieses zu gewährleisten, hat sich der Investor verpflichtet, eine Bewirtschaftung der Stellplatzanlage durch geeignete technische Vorkehrungen vorzunehmen und sicherzu-

stellen, dass eine Nutzung dieser Stellplatzanlage außerhalb der Geschäftsöffnungszeiten nicht möglich ist.

7.6 Ver- und Entsorgung

Die geplanten Nutzungen und Funktionen können ohne Probleme an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Müllentsorgung etc.). Neue Infrastruktureinrichtungen sind zur Versorgung des Gebietes nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Ableitung des anfallenden Regenwassers ist zu beachten, dass nur eine zeitverzögerte Ableitung in das städtische Netz möglich ist. Hierzu ist eine Drosselung und der Einbau einer Rückhalteinrichtung im Entwässerungsnetz auf dem Baugrundstück anzulegen. Zielvorgabe für die Dimensionierung dieser Anlage ist die Einhaltung einer maximalen Abflussmenge von 15 l/s in den Mischwasserkanal. Diese Vorgabe wird durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

7.7 Emissionen/Immissionen

Von den zu erwartenden Nutzungen - Wohnkaufhaus und Verbrauchermarkt – gehen keine Emissionen aus, die einen Regelungsstatbestand für den Bebauungsplan verursachen. Die zu erwartenden Emissionen – insbesondere aus den Verkehrsbewegungen – werden durch die bereits vorhandene Belastung dauerhaft überlagert.

7.8 Sonstige wesentliche Inhalte des Bebauungsplanes

Zu Begrünung der Stellplatzanlage und zur Aufwertung des gesamten Geländes des Wohnkaufhauses/Verbrauchermarktes werden durch eine bestehende textliche Festsetzung Pflanzgebote für 20 großkronige Laubbäume festgesetzt. Dabei wird für die Anpflanzung ein Stammumfang von mindestens 25 cm – in 1 m Höhe gemessen – gefordert. Um die Entwicklung der Bäume zu sichern, ist eine Mindestpflanzfläche von 6 m² einzuhalten, die mit bodendeckenden Stauden oder Kleinsträuchern zu bepflanzen ist. Alternativ sind – zur Integration der Baumstandorte in die Stellplatzanlage – auch technische Einrichtungen zulässig, die sicherstellen, dass eine Verdichtung im Wurzelbereich verhindert und eine ausreichende Bewässerung gesichert wird. Als Baumart werden Ahorn, Linde oder Platane gefordert, da diese Bäume erfahrungsgemäß auch in Park-/Stellplatzanlagen wachsen.

Als weitere Begrünungsmaßnahme und zur städtebaulichen Einbindung wird für die östliche und südliche Grenze der Stellplatzanlage ein Pflanzgebot für eine Hecke festgesetzt.

8. Umsetzung, Realisierung

Die Realisierung des Vorhabens eines Wohnkaufhauses/Verbrauchermarktes ist von einem privaten Investor durchzuführen, also keine öffentliche Aufgabe. Ein Investor, der bereits in Lingen ein Möbel- und Einrichtungshaus betreibt, steht zur Umsetzung des Vorhabens bereit. Dieser Investor hat bereits die Flächen im Änderungsbereich erworben. Auch mit der Baureifmachung des Grundstücks ist durch den Abbruch von aufstehenden Gebäuden und der Beseitigung nicht planungsrechtlich geschützten Bäume begonnen worden. Ebenso sind bereits zwei Betriebe aus dem noch aufstehenden Gebäude umgesiedelt worden, Der Abbruchartrag für dieses Gebäude ist ebenfalls bereits bei der Stadt Rheine eingereicht worden, sodass insgesamt seitens des Investors an der Umsetzung des Vorhabens gearbeitet wird. Nach Auskunft des Investors ist – die Rechtskraft der 9. Änderung vorausgesetzt – mit der Einreichung eines Bauantrages im II. Quartal 2006 zu rechnen, der Baubeginn ist für das IV. Quartal 2006 projektiert.

Rheine, 06. April 2006

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

In Vertretung

Dr. Ernst Kratzsch
Erster Beigeordneter