Begründung

zur 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 d, Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine

1. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 10 d, Kennwort: „Westliche Innenstadt", ist seit April 1977 rechtsverbindlich. Dieser Bebauungsplan deckt den nördlichen Teil der westlichen Innenstadt von Rheine ab.

Auslöser dieser 14. Änderung des Bebauungsplanes ist der Wunsch, auf dem Drundstück „Auf dem Thie 3" ein neues Geschäftshaus mit 2 Wohnungen zu errichten. Um diesen Neubau errichten zu können, bedarf es der Erhöhung der GFZ und der Dachneigung für den Gesamtänderungsbereich westlich Auf dem Thie zwischen Am Thietor und Marktstraße.

Für das Grundstück „Auf dem Thie 3" bedarf es desweiteren der Modifizierung der überbaubaren Fläche bzw. entwurfsbezogen der Festsetzung von Baulinien.

Mit in diese Änderung des Bebauungsplanes werden auch die notariellen Absprachen bezüglich des Grundstückes „Auf dem Thie 19 / Am Thietor" miteinbezogen. Hier ergeben sich Modifizierungen bzw. Anpassungen der überbaubaren Flächen.

Die geplante 14. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10d, Kennwort: „Westliche Innenstadt" der Stadt Rheine werden im Plan durch Gegenüberstellung dargestellt.

2. Geltungsbereich

Die projektierte 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 d, Kennwort: „Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine bezieht sich auf den Bereich, der begrenzt wird durch die Straßen Thietor, Auf dem Thie, Marktstraße und den Fuß- und Radweg Hohle Stiege.

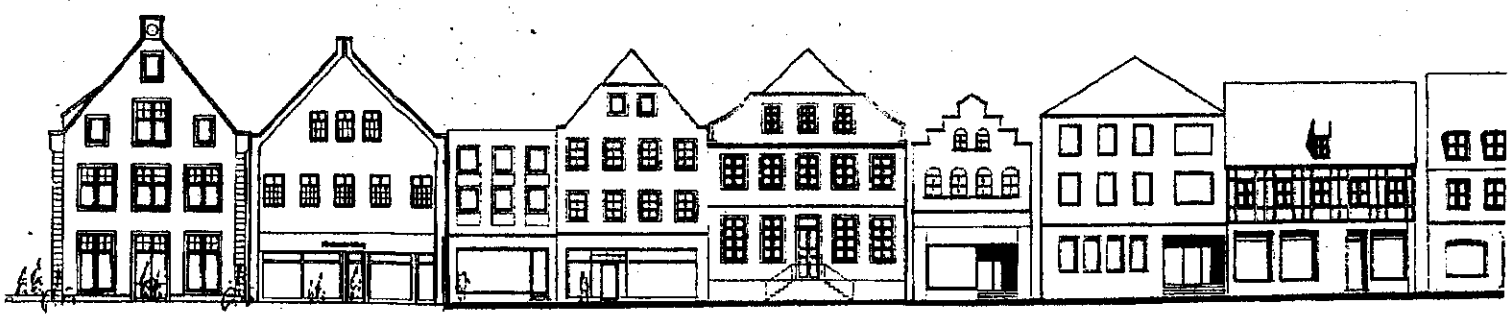
Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Anlass der Planung

Das bestehende Wohn- und Geschäftshaus Auf dem Thie 3 ist technisch und wirtschaftlich völlig überaltert und daher abgängig.

An gleicher Stelle ist der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses beabsichtigt, welches an dieser städtebaulich markanten Ecksituation den Grundriss des Altbaus in etwa wieder aufnimmt, in seiner Höhenentwicklung einen Abschluss der vorwiegend giebelständigen westlichen „Auf dem Thie-Zeile" bildet und sich damit gut einfügt, auch im Hinblick auf die „Marktstraßen-Bebauung" einfügt.

Die architektonische Gestaltung entspricht der klassischen Formensprache in regionaltypischen Materialien (vorwiegend Putz- und Sandstein) und Proportionen und fügt sich somit in das historische Umfeld des Thies ein.



Neubau
Geschäftshaus
mit 2 Whg.

Auf dem Thie (Straßenansichten

Aufgrund dieses projektierten Wohn- und Geschäftshauses Auf dem Thie 3 ist es unumgänglich, die GFZ sowie die festgeschriebene maximale Dachneigung für den Gesamtbereich Auf dem Thie zwischen dem Thietor und der Marktstraße zu erhöhen. Des Weiteren bedarf es der Modifizierung der überbaubaren Flächen für das Grundstück Auf dem Thie 3.

Ebenfalls sollen mit dieser Änderung die vertraglichen Vereinbarungen mit dem Eigentümer des Grundstücks Auf dem Thie 19 bereinigt werden.

4. Inhalt der Planänderung

4.1 Erhöhung der GFZ und der max. Dachneigung im gesamten Geltungsbereich der Änderung

Wie in der Örtlichkeit erkennbar, wird im Änderungsbereich bereits heute die III-Geschossigkeit - einhergehend mit der Gesamtüberbauung der Grundstücksparzellen ausgenutzt -; es wird somit nicht die planerische Vorgabe von GFZ 2,0/2,4 eingehalten.

Die Erhöhung der GFZ auf 2,6 für den gesamten Änderungsbereich ist somit eine Anpassungsänderung an die örtlichen Gegebenheiten.

Ebenso wirkt sich die Erhöhung der Dachneigung auf maximal 48 Grad für die gesamte Thie-Zeile nicht nachteilig auf das städtebauliche Gesamtgefüge und deren Proportionen aus.

4.2 Modifizierungen im Bereich des Grundstückes Auf dem Thie 3

Das derzeitige Gebäude sowie das Grundstück „Auf dem Thie 3" ist leicht „konisch" zugeschnitten.

Der Neubau des Wohn- und Geschäftshauses soll in rechtwinkliger Form erstellt werden. Hierzu wird eine Teilfläche aus dem Flurstück 275 benötigt. Das Flurstück 275 ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Verkehrsfläche (Platz) festgesetzt. Auf diesem öffentlichen Platz, der durch 3 großkronige Linden zur Marktstraße hin eingefasst wird, sind Infrastruktureinrichtungen wie Trafokästen, Telefonzelle etc., untergebracht.

Der Baumbestand ist zu erhalten; die technischen Infrastruktureinrichtungen sind teilweise zu versetzen und der Platz wird nach Durchführung der Planung neu hergerichtet.

Entsprechend dem projektierten Bauvorhaben werden entlang der Straße Auf dem Thie, zur Marktstraße und zum Fuß- und Radweg Hohle Stiege Baulinien festgesetzt.

4.3 Modifizierungen im Bereich des Grundstückes Auf dem Thie 19

Das Grundstück „Auf dem Thie 16 / Am Thietor" wird derzeit erdgeschossig gastronomisch genutzt; in den übrigen beiden Geschossen wird gewohnt.

Mit dem Eigentümer wurden im Jahr 2003 notarielle Kauf- bzw. Tauschverträge abgeschlossen; betroffen hiervon sind die städtische Parzelle 811 und der Westteil der Parzelle 265.

Bedingt durch diesen Tausch der Eigentumsverhältnisse ergeben sich Modifizierungen der überbaubaren Fläche sowie die Ausweisung eines Fussweges (erdgeschossig) in Verbindung bzw. Verbreiterung der Hohlen Stiege.

Auf die Überbauung eines Teilbereiches des Bürgersteiges der Straße Am Thietor wird verzichtet, da derartige Planung – wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan noch ausgewiesen – nicht mehr als realistisch ist.

Die vg. Änderungen des Bebauungsplanes gehen aus der zeichnerischen Darstellung durch Gegenüberstellung hervor.

5. Städtebauliche Verträglichkeit

Von dieser Änderung ist ein Teil der historischen Innenstadt von Rheine betroffen. In näherer und weiterer Umgebung befinden sich Denkmäler, auch ist das stadtbildprägende Umfeld des „Thies" zu berücksichtigen.

Das Bauvorhaben „Auf dem Thie 3" wurde im Gestaltungsbeirat der Stadt Rheine vorgestellt und aus stadtgestalterischen Gründen insgesamt sehr positiv beurteilt. Insbesondere wurde festgestellt, dass die Planung deutlich Rücksicht nimmt auf die in diesem Bereich vorhandene historische Bebauung und sich sehr gut in die Umgebungsbebauung einfügt, in dem das projektierte Gebäude dem Charakter der betreffenden Straßen entspricht und insbesondere auch die Topographie der Marktstraße und der Straße Auf dem Thie berücksichtigt.

Ebenfalls kann sich eine „Lückenschließung" auf dem Flustück 811 (vergl. 4.3) nur positiv auf das Erscheinungsbild der Straße Am Thietor auswirken.

6. Sonstiges

Das 14. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 10 d, Kennwort: „Westliche Innenstadt" der Stadt Rheine wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt; die in § 13 BauBG enthaltenen Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens sind erfüllt.

7. Durchführung der Planung

Zur Durchführung der Planung für das Grundstück „Auf dem Thie 3" bedarf es eines Vertrages über den Erwerb einer Teilfläche aus dem Flurstück 275 (Eigentümerin Stadt Rheine). In diesem Zusammenhang wird weiterhin geregelt, dass alle erforderlichen Maßnahmen einschl. der Wiederherrichtung des Platzes auf dem Flurstück 275 von Seiten des „Verursachers" durchzuführen sind.

Die vertraglichen Regelungen im Bereich des Grundstückes „Auf dem Thie 19" sind bereits abgeschlossen.

Der Stadt Rheine entstehen durch diese Planänderung keine Kosten.

Rheine, 02.03.06

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

In Vertretung

Dr. Ernst Kratzsch
Erster Beigeordneter