Begründung

- Entwurf -

zur . 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g

Kennwort: „Westliche Innenstadt“

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: September 2011

Rheine
Leben an der Ems

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 10 g, Kennwort: „Westliche Innenstadt", ist seit Juli 1976 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan deckt den südwestlichen Teil der Innenstadt von Rheine ab. Im Geltungsbereich liegen u.a. das Rathauszentrum mit dem zurzeit leerstehenden Hertie-Warenhaus, das „City-Haus", das „Nadorff-Dreieck", das Bahnhofs- und das Postgebäude, sowie das Parkhaus Zentrum mit integrierter Gastronomie/Diskothek. Der Plan ist bereits mehrfach an die sich ändernden städtebaulich funktionalen Anforderungen, bezogen auf den Citybereich, angepasst worden.

Die projektierte 20. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 g bezieht sich auf das sog. Bote Veit Grundstück im Eckbereich Münsterstraße/Kardinal-Galen-Ring. Das Areal stellt sich gegenwärtig als innerstädtische Freifläche dar. Auf dieser Grünfläche steht das Denkmal des Boten Veit, das an die Sage um den Boten Veit aus dem 30 jährigen Krieg erinnert. Das Änderungsverfahren soll eine Bebauung der Freifläche planungsrechtlich vorbereiten.

2. Geltungsbereich

Das Verfahren der 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g bezieht sich auf das Areal auf der nordwestlichen Seite der Kreuzung Kardinal-Galen-Ring/Münsterstraße.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1224,
im Osten:	durch die Ostseite der Münsterstraße,
im Süden:	durch die Nordseite des Kardinal-Galen-Ringes,
im Westen:	durch die westliche Grenze der Flurstücke 1579 und 1224.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 111, Gemarkung Rheine-Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Planung

Im Landesentwicklungsprogramm (LEPro) des Landes Nordrhein-Westfalen sind die Grundsätze und allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten. Die nachgeordneten Planebenen, auf die im Folgenden eingegangen wird, sollen mit diesen Grundsätzen und Zielen ebenso in Einklang stehen wie jede räumliche Planung, und damit auch die vorliegende Bebauungsplanänderung.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Nordrhein-Westfalen konkretisiert die Inhalte des LEPro. Im Hinblick auf die Grundzüge der Raumstruktur ist zu sagen, dass Rheine als Mittelzentrum definiert wird. Der vorhandene Siedlungsschwerpunkt erlaubt in Verbindung mit der zentralörtlichen Funktion die (bauliche) Entwicklung der Stadt. Da es sich bei diesem durch diese Bebauungsplanänderung ermöglichten Bauvorhaben um eine Nachverdichtung handelt, durch die keine bisher nicht baulich genutzten Freiflä-

chen in Anspruch genommen werden, bestehen auch keine Konflikte im Zusammenhang mit dem Ziel der Freiraumsicherung des LEP. Vielmehr dient diese Planung der Baulandbereitstellung bzw. der Versorgung der Bevölkerung, ermöglicht durch Maßnahmen zur Mobilisierung innerstädtischer Bauflächen bzw. der Innenentwicklung. In der Kartendarstellung des LEP ist Rheine als Mittelzentrum, der Bereich in dem der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt, als Siedlungsfläche dargestellt.

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland stellt die Änderungsfläche als Wohnsiedlungsbereich dar. Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird damit entsprochen.

Im wirksamen Flächenutzungsplan der Stadt Rheine ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche/Kerngebiet dargestellt. Diese Vorgabe wird durch die projektierten Inhalte der 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g, Kennwort: „Westliche Innenstadt" aufgenommen mit der Ausweisung als Kerngebiet. Damit können insgesamt die Inhalte der Änderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet/Prägung

Der Änderungsbereich liegt in der westlichen Innenstadt im Bereich nördlich des Kardinal-Galen-Ringes/östlich des Parkhauses „Zentrum". Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 g liegen wichtige zentrale Einrichtungen aller Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Verkehrsverbindungen: der Bahnhof der Deutschen Bahn AG mit vorgelagertem überregionalem Busbahnhof, zentraler Busbahnhof des Stadtbussystems in der Matthiasstraße, Rathauszentrum mit dem aufgegebenen Hertie-Warenhaus und einer Mall mit angegliederten Einzelhandelsbetrieben als westlicher Endpunkt der Fußgängerzone, Hauptamt der Deutschen Post AG, Einrichtungen für den ruhenden Verkehr (Parkhaus Zentrum) und einer Vielzahl von unterschiedlichsten Gastronomiebetrieben. Aufgrund der Zentralität und der damit verbundenen verdichteten Nutzungen finden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 g keine Wohnungen, so dass keine Bewohner zu verzeichnen sind.

Das Areal wird geprägt durch das westlich des Änderungsbereiches gelegene Parkhaus „Zentrum". Das aus den 70er Jahren stammende Gebäude bildet gegenwärtig den städtebaulich-architektonischen Schwerpunkt auf der Nordseite des Kardinal-Galen-Ringes aus Richtung östliche Innenstadt. Das Areal des Parkhauses liegt ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 g.
Der Kardinal-Galen-Ring stellt auf der Südseite des Änderungsbereiches die städtebauliche Zäsur zu südlich angrenzenden Bauflächen dar. Hier sind insbesondere die Baudenkmäler „Rote Villa" bzw. „Gelbe Villa" im Kreuzungsbereich Kardinal-Galen-Ring/Münsterstraße (Südseite) zu nennen. Während die Gelbe Villa innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs-

planes Nr. 201, Kennwort: „Kettelerufer" liegt, beurteilt sich die planungsrechtliche Situation für die Rote Villa nach § 34 BauGB.

Für die Ostseite der Münsterstraße werden gegenwärtig im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: „Westliche Innenstadt" die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau der Ems-Galerie geschaffen. Die Ems-Galerie umfasst im Wesentlichen ein Einkaufszentrum mit maximal 14.000 m² Verkaufsfläche, das ergänzt wird um gastronomische Einrichtungen, Büros und Wohnungen.

Die nördlich an den Änderungsbereich angrenzende Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 h und ist als Kerngebiet festgesetzt (Grundstück Münsterstraße 40). Gegenwärtig ist von diesem Grundstück nur die zur Münsterstraße orientierte Teilfläche mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Der zur Kolpingstraße orientierte Grundstücksteil ist unbebaut und wird als Garten genutzt.

Das Plangebiet selbst stellt sich als Grünfläche dar, die mit unterschiedlichen Bäumen bestanden ist. Im direkten Kreuzungsbereich steht das Denkmal des Boten Veit, der mit seinem Hund der Sage nach die Stadt Rheine im 30jährigen Krieg von der Belagerung der Hessen befreit hat. Die Statue wurde im Jahre 1983 vom Rheiner Künstler Josef Krautwald geschaffen. Es handelt sich um eine Stiftung des Textilkaufhauses Dyckhoff (heute nicht mehr am Markt).

4.2 Infrastruktur und Versorgung

Der Bebauungsplan Nr. 10 g sichert – in Zusammenhang mit weiteren 10 er Plänen – die bauliche Entwicklung der westlichen Innenstadt von Rheine ab. Im Geltungsbereich dieser Pläne liegt mit der Emsstraße die Hauptachse des Einkaufsbereiches der Rheiner City. Auch das Rathaus und weitere Verwaltungseinrichtungen liegen in der Innenstadt, sodass die Versorgungslage des Änderungsbereiches insgesamt als sehr gut bezeichnet werden kann.

Eine detaillierte Analyse der im Umfeld der Planänderung vorhanden sozialen Infrastruktur ist nicht erforderlich, da innerhalb des Änderungsbereiches keine Wohnungen vorhanden sind bzw. auch zukünftig nicht zulässig sein werden (vgl. Punkt 5.5).

Der Kardinal-Galen-Ring ist beidseitig mit separat geführten Radwegen ausgebaut. Hierüber erhält der Änderungsbereich Anschluss an das in der Stadt Rheine vorhandene örtliche und überörtliche Radwegenetz.

Der Änderungsbereich liegt ca. 275 m entfernt vom zentralen Busbahnhof in der Innenstadt von Rheine. Über diesen Verknüpfungspunkt können alle Buslinien des StadtBus-Netzes erreicht werden, die in einem halbstündlichen Takt bedient werden. Auch der zentrale überörtliche Busbahnhof sowie der Hauptbahnhof der Deutschen Bahn AG sind in fußläufiger Entfernung zu erreichen. Damit ist die Anbindung an das in der Stadt Rheine vorhandene ÖPNV-Netz insgesamt gesichert.

4.3 Naturräumliche Gliederung

Das Gebiet liegt innerhalb der Rheiner Höhen direkt in der Innenstadt. Geomorphologisch ist der Änderungsbereich dem Pleistozän zuzuordnen. Der Änderungsbereich zeigt keine Höhenunterschiede. Ursprünglicher Bodentyp ist Plaggenesch. Als natürliche Vegetation würde sich ein trockener Buchen-Eichenwald zeigen.

4.4 Zustand von Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich stellt sich als innerstädtische Freifläche dar, auf der neben einer Grünfläche auch Baumbestand vorhanden ist. Aufgrund der geringen Größe und der erheblichen Störungen durch die angrenzende Bundesstraße/Innerer Ring kann sich auf dieser Fläche keine ökologisch wertvolle Fauna oder Flora entwickeln. Innerhalb der Grünfläche zum Kreuzungsbereich Münsterstraße/Kardinal-Galen-Ring orientiert, steht zurzeit das Denkmal des Boten Veit.

4.5 Ver- und Entsorgung

Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche innerhalb eines vollständig bebauten Quartiers. Entsprechend sind alle notwendigen technischen Infrastruktureinrichtungen vorhanden.

4.6 Immissionen/Emissionen

Auf den Änderungsbereich wirken gegenwärtig die Emissionen des Kardinal-Galen-Ringes/B 65 als Hauptachse des innerstädtischen Verkehrs ein. Diese Emissionen stehen einer Aktivierung des Areals insbesondere als Kerngebiet generell nicht im Wege.

4.7 Altlasten

Der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im Änderungsbereich Altlasten (Altablagerungen oder Altlastenstandorte) vorhanden sind (vgl. u.a. Altlastenverzeichnis der Stadt Rheine).

4.8 Kampfmittel

Es bestehen keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel im Änderungsbereich.

4.9 Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches liegt im Bereich des Einganges zur Münsterstraße das eingetragene Bodendenkmal „Stadtbefestigung des 14. Jahrhunderts". Durch archäologische Voruntersuchungen wurde im Vorfeld der Neubebauung des Areals der tatsächliche Bestand ermittelt. Bei diesen Voruntersuchungen wurden jedoch keine Hinweise auf besonders zu sichernde Bodendenkmäler gefunden.

Durch einen textlichen Hinweis wird jedoch vorsorglich über das im Falle des Auffindens entsprechender Funde erforderliche Prozedere informiert bzw. auf die Notwendigkeit der frühzeitigen Information der Fachbehörde über erste Erdbewegungen hingewiesen.

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

5. Planung

5.1 Städtebauliches Konzept

Das überplante Areal liegt an einer städtebaulich bedeutsamen Stelle. Das Grundstück bildet mit der Bebauung auf der Ostseite der Münsterstraße das Tor zur Innenstadt aus südlicher Richtung. Es besteht auch der Bezug zum historischen „Münstertor", welches den Zugang aus südlicher Richtung zur mittelalterlichen Stadtbefestigung/Stadtmauer markiert.

Das durch die Änderungsinhalte vorgezeichnete Gebäude muss hinsichtlich der Höhenentwicklung zwischen dem dominanten Parkhaus „Zentrum" und der Bebauung entlang der Münsterstraße (Gebäude mit der Hausnummer 40 und Ostseite der Münsterstraße) vermitteln. Es wird deshalb ein maximal viergeschossiges Gebäude planungsrechtlich gesichert. Von der Gebäudekonfiguration nimmt das Bauwerk Bezug auf Stadtvillen, wie sie auf der Südseite des Kardinal-Galen-Ringes mit der „Rote Villa" und der „Gelbe Villa" vorhanden sind. Dabei ist der Gebäudegrundriss auf Grund der zur Verfügung stehenden Grundsfläche nicht quadratisch oder rechteckig, sondern zeigt sich als dreieckige Grundform mit einer abgerundeten Gebäudekante zum Kreuzungsbereich hin.
Die Gebäudeform und die architektonische Ausformung des Gebäudes ist im Gestaltungsbeirat der Stadt Rheine abgestimmt worden. Dieser Beirat ist u.a. mit Fachleuten aus dem Bereich der Denkmalpflege besetzt. Über diese Zusammensetzung ist eine Vorabstimmung mit den zuständigen Denkmalbehörden erfolgt.

Das geplante Gebäude rückt im Eckbereich Münsterstraße/Kardinal-Galen-Ring von der Verkehrsfläche ab. Damit verbleibt ausreichend Platz für das hier stehende Denkmal des „Bote Veit". Im Rahmen der Neubaumaßnahme nordwestlich des Denkmals ergibt sich die Notwendigkeit, einer Neugestaltung des Denkmalumfeldes, wobei die zu gestaltenden Flächen zukünftig zum Teil in Privatbesitz sein werden. Im Rahmen des noch abzuschließenden Kaufvertrages zwischen der Stadt Rheine und dem zukünftigen Bauherren wird sichergestellt, dass die Gestaltung des Umfeldes nur in Abstimmung bzw. mit Zustimmung der Stadt Rheine erfolgen kann.

Die Gebäudestruktur ist so gewählt, dass zumindest ein Teil der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück selbst untergebracht werden kann. Hierzu wird zwischen dem projektierten Gebäude und dem vorhandenen Parkhaus eine Stellplatzanlage ausgewiesen. Damit wird klargestellt, dass an anderer Stelle auf dem Grundstück keine Stell- oder Parkplätze verortet werden dürfen.

Die verbleibende Fläche zwischen Stellplatzanlage und Parkhaus „Zentrum" wird als private Grünfläche ausgewiesen, wodurch eine Versiegelung der Fläche verhindert wird.

5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Vorgabe des Flächennutzungsplanes und auf Grund der innerstädtischen Lage wird das überplante Areal als Kerngebiet ausgewiesen. Damit wird die Konzentration von geschäftlichen Nutzungen innerhalb des inneren Ringes als Kernzone der Stadt Rheine gefördert.

Auf den Planbereich wirken insbesondere die erheblichen Verkehrsemissionen der B 65/Kardinal-Galen-Ring ein. Um hier Konflikte zu vermeiden, wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO das Wohnen im Kerngebiet generell ausgeschlossen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 g enthält generell Nutzungsbeschränkungen für Kerngebiete (Ausschluss von Bordellen, bordellartigen Betrieben und Wohnungsprostitution sowie von Spielhallen, Betrieben mit Sexdarstellungen und Sex-Kinos). Diese Beschränkungen werden auch für das neufestgesetzte Kerngebiet aufgenommen.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Bezüglich der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl werden mit 1,0 bzw. 3,0 die Höchstwerte gem. § 17 BauNVO aufgenommen. Damit wird der innerstädtischen Lage des Gebietes entsprochen, das zu bebauende Grundstück an städtebaulich bedeutsamer Stelle kann mit einem Gebäude bebaut werden, dass die notwendige Baumasse – insbesondere bezogen auf die notwendige Gebäudehöhe – aufweist.

Der Änderungsbereich liegt direkt angrenzend am Parkhaus „Zentrum", das mit 6 Parkebenen und einem gastronomisch genutzten Geschoss eine erhebliche Gebäudehöhe aufweist. Mit der vorgesehenen III-IV-geschossigen Bebauung wird hierauf Bezug genommen. Mit der Festsetzung einer mindest und einer maximalen Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass an dieser städtebaulich bedeutsamen Stelle ein Gebäude mit der zur städtebaulichen Integration notwendigen Höhe errichtet wird. Mit der planungsrechtlich gesicherten Gebäudehöhe vermittelt das projektierte Bauwerk zwischen dem Parkhaus, dem vorhandenen Gebäude in der Münsterstraße und der geplanten Neubebauung im Rahmen der Ems-Galerie auf der Ostseite der Münsterstraße.

5.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das geplante Gebäude im überplanten Bereich stellt sich als Solitär dar, es wird deshalb eine offene Bauweise festgesetzt. Um die städtebauliche Einbindung in die Umgebung zu sichern, wird entlang der Wegeverbindung „Am Münstertor" eine Baulinie festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass dieser Fußweg sich zukünftig als beidseitig eng bebaute „Gasse" darstellt. Zum Kardinal-Galen-Ring und zur Münsterstraße werden dagegen Baugrenzen

festgesetzt, um für die Ausführungsplanung noch einen Spielraum hinsichtlich der Gestaltung der Fassade z.B. (Vor- und Zurücksprünge) zu bieten.

5.3 Örtliche Bauvorschriften/Baugestaltung

Bezüglich der weiteren Gestaltung des Baukörpers im Änderungsbereich wird auf die Dachform eingegangen. In Hinblick auf dass dominierende Gebäude im Umfeld der Planänderung – das Parkhaus Zentrum – wird die Dachform dieses Bauwerkes aufgenommen: als Dachform wird ein Flachdach vorgegeben.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über das städtische Kanalnetz im Mischsystem. Die durch die Inhalte dieser Bebauungsplanänderung projektierte neue Bebauung kann an dieses Netz angeschlossen werden.

Im Änderungsbereich verlaufen Abwasserleitungen der Technischen Betriebe Rheine. Diese vorhandenen Leitungstrassen werden durch ein Leitungsrecht gesichert. Dabei wird für den Bereich des Kanals, der vom zukünftigen Gebäude überdeckt wird, die Kanalbreite von ca. 2,00 m durch ein Leitungsrecht gesichert, außerhalb der überbaubaren Flächen wird das Leitungsrecht zu jeder Seite auf 4,00 m erweitert, um die notwendigen Arbeitsflächen zu sichern. Genauere Details zur Sicherung der Kanaltrassen unterhalb des Gebäudes und auf dem Grundstück insgesamt werden im Rahmen des noch abzuschließenden Kaufvertrages geregelt.

Über das Grundstück verläuft ebenfalls eine Leitungstrasse der Deutschen Telekom mit einer unterirdischen Verteilstation. Auch diese technischen Einrichtungen werden durch ein Leitungsrecht in ihrem Fortbestand gesichert. Auch im noch abzuschließenden Kaufvertrag wird auf diese Leitungstrassen und notwendige Maßnahmen zu ihrer Sicherung – insbesondere bei der Baumaßnahme – hingewiesen.

Die Versorgung des Gebietes 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 Behandelns und Lagerns umfasst, ist gewährleistet

Auf Grund der hohen Verkehrsbelastung auf dem Kardinal-Galen-Ring/B 65 und der unmittelbaren Nähe zum Kreuzungspunkt Kardinal-Galen-Ring/Münsterstraße ist eine direkte Anfahrt mit Kraftfahrzeugen vom Inneren Ring bzw. der Münsterstraße aus verkehrstechnischer Sicht nicht möglich. Zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit wird deshalb sowohl entlang des Kardinal-Galen-Ringes als auch der Münsterstraße ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Das Areal ist aber über die Kolpingstraße, die Münstermauer und die Münsterstraße an den Kardinal-Galen-Ring angebunden. Dieser Ring bietet Anschluss an das überörtliche Straßennetz, das die Stadt Rheine tangiert.

Der genaue Zufahrtsbereich wird durch Kennzeichnung einer Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Damit wird Rücksicht genommen auf die in der Örtlichkeit vorhandene Rampe zur rückwärtigen Anfahrt des nördlich – außerhalb des Geltungsbereiches – gelegenen Grundstückes Münsterstraße 40.
Gegenwärtig verläuft über das Grundstück – im Bereich direkt östlich an das Parkhaus Zentrum – eine fußläufige Verbindung zwischen Kolpingstraße und Kardinal-Galen-Ring. Diese wenig genutzte Verbindungsachse wird zugunsten eines Gehrechtes über das zukünftig zu bebauende Grundstück aufgegeben. Dadurch entfällt für die Stadt Rheine die Notwendigkeit, eine wenig genutzte Verkehrsfläche zu unterhalten und zu reinigen. Die Verbindungsfunktion zwischen den genannten Straßen bleibt jedoch auch weiterhin bestehen. Dieses Gehrecht wird zusätzlich im noch abzuschließenden Kaufvertrag privatrechtlich gesichert.

5.5 Immissionen/Emissionen

Auf den Änderungsbereich wirken insbesondere die Verkehrslärmemissionen des Kardinal-Galen-Ringes und der Münsterstraße ein (hier auch vor dem Hintergrund der geplanten Ein- und Ausfahrt zum Einkaufszentrum „Ems-Galerie" im Bereiche der Münsterstraße). Zur genaueren Analyse der Lärmsituation ist ein Gutachten erstellt worden (Schalltechnischer Bericht Nr. LL7043.1/01 zur Verkehrslärmsituation im Bereich des geplanten Geschäftshauses auf dem Grundstück „Bote Veit" in Rheine, Zech Ingenieurgemeinschaft Lingen, 12. 08. 2011). Diese Untersuchung hat ergeben, dass an der gesamten südöstlichen Fassade sowie – weitestgehend – der westlichen Fassade des geplanten Geschäftshauses durch die vorhandene Verkehrslärmbelastung der Münsterstraße und des Kardinal-Galen-Ringes sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum Überschreitungen der für schützenswerte Nutzungen im Kerngebiet angestrebten schalltechnischen Orientierungswerte von 65 dB(A) tags für Aufenthalts- und Büroraume sowie 55 dB(A) nachts für Schlafräume zu erwarten sind. An der nördlichen Fassade ist tags –weitestgehend – von einer Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte auszugehen. Im Nachtzeitraum ist hier vollständig mit Einhaltung der Orientierungswerte zu rechnen.

Der Gutachter schlägt deshalb entsprechende Lärmschutzmaßnahmen (Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenfassade, Schallschutzfenster, schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen) vor. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes werden die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen als Festsetzung in den Planentwurf übernommen. Bei entspre-

chender Bauausführung ist damit der ausreichende Schallschutz gewährleistet.

5.6. Hinweise

Das Änderungsverfahren bewirkt die Umstellung bzw. Anpassung an die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung und deren Vorschriften (s. Rechtsgrundlagen). Der Änderungsentwurf enthält einen entsprechenden textlichen Hinweis.

Weiterer Hinweise nehmen Bezug auf Bodendenkmäler (vg. Punkt 4.9) und die in der Plandarstellung enthaltenen Leitungsrechte (vgl. Punkt 5.4).

5.7. Flächenbilanz

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 1.700 m², wovon 1.192 m² auf das Kerngebiet entfallen. Die Grünfläche weist eine Größe von 213 m² auf. Die Verkehrsflächen (Fußweg Am Münstertor und Rad- und Fußweg entlang des Kardinal-Galen-Ringes haben eine Gesamtgröße von 295 m² (107 m² + 188 m²).

6. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Mit Bezug auf § 13 a BauGB entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung, zur Erstellung eines Umweltberichtes und zur Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind. Darüber hinaus gelten ggf. entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als zulässig.

Die innerhalb des Baufeldes vorhandenen Bäume werden zwar planungsrechtlich nicht gesichert, unterliegen jedoch dem Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine. Sofern diese Grünelemente für eine mögliche Realisierung von Baumaßnahmen innerhalb des ausgewiesenen Baufeldes oder einer Neugestaltung der Freiflächen beseitigt werden sollen, ist Ersatz gemäß den Vorgaben der Baumschutzsatzung zu schaffen.

Auf Grund der starken anthropogenen Überformung des überplanten Bereiches und der innerstädtischen Lage sind keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen der Änderungsinhalte zu erwarten.

7. Kosten der Planung

Der Stadt Rheine entstehen durch die Realisierung der Planänderungsinhalte direkt keine Kosten. Die Realisierung der Baumaßnahme auf dem projektierten Baufeld wird nach Verkauf der Fläche durch einen privaten Investor erfolgen.

Die notwendigen Arbeiten zur Neugestaltung des Umfeldes des Denkmals „Bote Veit" werden zwischen dem Grundstückserwerber und der Stadt Rheine abgestimmt. Dabei verbleibt jedoch die Fläche, auf der das Denkmal steht, bei der Stadt Rheine. Die Kosten für die Neugestaltung können zum jetzigen Zeitpunkt nicht konkret bestimmt werden, da noch keine Detailpla-

nung besteht und eine mögliche Kostenaufteilung zwischen Erwerber und Stadt Rheine noch nicht abschließend geklärt ist.

8. Umsetzung und Realisierung

Die Stadt Rheine ist Eigentümerin der Fläche im Änderungsbereich. Die Bebauung ist aus städtebaulich-architektonischer Sicht sinnvoll. Die Bebauung des Areals setzt die bauliche Betonung der Nordseite des Kardinal-Galen-Ringes fort, die mit dem Neubau der Volksbank und der geplanten Erweiterung des „KÖPI" begonnen wurde.

Es besteht seitens eines privaten Investors ein starkes Interesse, die Bebauung zu realisieren. Es besteht die Absicht, für eine Praxis, die gegenwärtig in einem Gebäude untergebracht ist, das der geplanten „Ems-Galerie" weichen muss, einen Ersatzstandort zu schaffen. Die Planungen für dieses Gebäude sind bereits weit fortgeschritten, sodass mit einer zügigen Realisierung der Baumaßnahme gerechnet werden kann.

9. Verfahren

Das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10 g 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 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.

Dieses Kriterium wird im vorliegenden Fall eindeutig erfüllt. Das Grundstück „Bote Veit" stellt sich als nicht bebaute Fläche im bebauten Kontext der Innenstadt von Rheine dar. Es handelt sich im klassischen Sinne um eine Nachverdichtung 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. 4 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 Bebauungsplanänderung eine Grundfläche von maximal 1.192 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 Vorha-

ben 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 Bebauungsplan Nr. 10 g 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, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

Im vorliegenden Fall – weniger als 20.000 m² Grundfläche – gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung wird eine zweiwöchige Anhörungsmöglichkeit angeboten gem. § 13 a (3) 1 BauGB. Direkt anschließend an diesen Verfahrensschritt erfolgt die Offenlage der Planänderung gem. § 3 (2) BauGB. Im Rahmen dieser Offenlage werden auch die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

10. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch – (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617)

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2008 (GV NRW S. 644)

Rheine, 21. September 2011

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

Im Auftrag

Stephan Aumann
Städt. Oberbaurat