

Begründung

zur 7. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 208

Kennwort: "Bürgerzentrum"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : November 2006



1. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 208, Kennwort: „Bürgerzentrum“ der Stadt Rheine hat am 20. Oktober 1989 Rechtskraft erlangt. Zwischenzeitlich ist er durch fünf rechtsverbindliche Änderungen an veränderte städtebauliche Anforderungen angepasst worden.

Die gemäß rechtsverbindlicher Planung von Oktober 1989 projektierten Vorhaben sind fast vollständig realisiert worden: Es ist ein(e) Bürgerzentrum/Stadthalle mit angegliedertem Hotel errichtet worden. Zur Versorgung des Umfeldes mit Stell-/Parkplätzen ist ein Parkdeck einschließlich Tiefgarage im nordöstlichen Geltungsbereich entstanden.

Im Juni 1994 hat der Rat der Stadt Rheine für den gesamten Innenstadtbereich eine Masterplanung als Zielvorgabe für deren zukünftige Entwicklung beschlossen. Auf den Bebauungsplan bezogen beinhaltet diese Rahmenkonzeption eine städtebauliche Verdichtung des Umfeldes der Stadthalle. Als erster Schritt hierzu ist durch die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 eine Überbauung der Stellplatzanlage/des Parkdecks planungsrechtlich gesichert worden. Seit Rechtskraft der Änderung ist mit mehreren Investoren über die Realisierung dieser Bebauung gesprochen worden. Diese Gespräche sind jetzt soweit vorangeschritten, dass die Bebauung des Areals mit einer Seniorenwohnanlage einschließlich gewerblicher Nutzungen im Erdgeschoss weitgehend gesichert erscheint. Die Realisierung dieses Projektes setzt jedoch noch geringfügige Änderungen des bestehenden Planungsrechtes voraus. Insbesondere sind die Baugrenzen zu verändern und die Abgrenzung zwischen Kerngebietsfläche und Verkehrsfläche/Fußgängerbereich zu verschieben.

2. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst das Areal der Stadthallentiefgarage nordöstlich der Stadthalle.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die südliche und östliche Grenze des Flurstücks 1126 in Flur 169, durch die östliche Grenze des Flurstücks 1055 in Flur 169, durch die nördliche Grenze des Flurstücks 749,
- im Osten: durch die Westseite der Lingener Straße,
- im Süden: durch die Südseite des Humboldtplatzes,
- im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 685, durch eine geradlinige Verbindung zwischen dem nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 685 und dem südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 1126 in Flur 169.

Sämtliche Flurstücke befinden sich - falls nicht separat aufgeführt - in der Flur 170, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

Der Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Westmünsterland weist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich aus. Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird somit entsprochen.

Die im Änderungsentwurf vorgesehene Nutzung ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine entwickelt, der den Bereich als gemischte Baufläche darstellt.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet

Der Änderungsbereich liegt in der östlichen Innenstadt im Bereich zwischen Stadthalle und eec. Bei einer Realisierung aller hier noch anstehenden Baumaßnahmen bietet sich die Chance, die östliche Innenstadt weiter zu entwickeln. Es kann im Zusammenhang mit der Stadthalle, dem EMS-Einkaufszentrum (eec) und der rechtsverbindlich abgesicherten Überbauung der Stadthallentiefgarage eine städtebaulich funktionale Einheit entstehen, die die östliche Innenstadt aufwerten und zusätzlich beleben wird.

4.2 Zustand von Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich wird geprägt durch die zur Stadthalle gehörende Stellplatzanlage, die Erschließungsstraße zwischen Stadthalle und eec sowie das befestigte Vorfeld des bestehenden Eingangsbauwerkes zum Einkaufszentrum. Es sind keine natürlichen Landschaftselemente vorhanden. Aufgrund der starken Überformung des Areals durch die verschiedenen Nutzungen sind das natürliche Landschaftsbild und die ursprüngliche Topographie nicht mehr ablesbar.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes kann an das vorhandene innerstädtische Entwässerungssystem (Mischsystem) angeschlossen werden.

Die Versorgung 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 Wasserver-

sorgungssystem. 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 Behandeln und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

4.4 Äußere verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Lingener Straße/Humboldtstraße an die Hansaallee angebunden. Die Hansaallee ist Teil des inneren Ringes der Stadt Rheine und bietet somit Anschluss an alle die Stadt Rheine tangierenden überregionalen Straßen.

Die Anbindung an das Stadtbussystem der Stadt Rheine erfolgt über eine Haltestelle an der Hansaallee.

Der Änderungsbereich liegt am Endpunkt einer bedeutenden fußläufigen Verbindung der Achse eec, Stadthalle/Fußgängerzone obere Emsstraße. Diese Verbindung ist auch mit dem Fahrrad zu befahren, so dass auch der nicht motorisierte Individualverkehr den Änderungsbereich gut erreichen kann.

4.5 Immissionen/Emissionen

Von den angrenzenden Verkehrsflächen und Nutzungen gehen keine Emissionen aus, die die planungsrechtlich gesicherte Kerngebietsfläche oberhalb der Stadthallentiefgarage in unzumutbarer Weise belasten könnten. Auch sind von der bereits zulässigen Bebauung der Stellplatzanlage keine unzumutbaren Emissionen für die vorhandene Umgebung zu erwarten.

4.6 Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 208 umfasst zum Teil das frei gelegte ehemalige Werksgelände einer Textilfabrik (Altlastenfläche mit der Nummer 19-28/AS (3710/31)). Das Aufstellungsverfahren ist deshalb durch eine Gefährdungsabschätzung (Büro Dr. Weißling, Altenberge) begleitet worden.

Nach Darlegung des Gutachters wiesen die Bodenproben auf eine diffus verteilte, von der Menge her tolerierbare Hintergrundbelastung des Bodens mit mineralölartigen Stoffen hin, die aus der Zeit der betrieblichen Nutzung stammen. Eine Gefährdung durch Schadstoffimmissionen war nicht gegeben. Der Gutachter führte im Jahre 1989 weiter aus: Sofern trotz der Gefährdungsabschätzung im Laufe der Bautätigkeit auf dem Gelände lokal begrenzte, öltartige Verunreinigungen sich im Untergrund zeigen würden, müsste ein Sachverständiger hinzugezogen werden, um die notwendigen Sicherungs- und Reinigungsmaßnahmen einzuleiten.

Bei den nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bisher durchgeführten umfangreichen Bau- und Tiefbauarbeiten (u.a. Tiefgarage, Stadthalle) sind jedoch keine Altlasten gefunden worden. Die entsprechenden Bereiche bleiben entsprechend den Festsetzungen im Originalplan als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

4.7 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich keine Baukmäler. Außerhalb des Plangebietes auf der nördlichen Seite der Lingener Straße befindet sich die Antoniusschule, die als Baudenkmal geschützt ist. Eine Beeinträchtigung dieses Gebäudes durch die Änderungsinhalte ist nicht zu befürchten.

Der Änderungsbereich befindet sich nahe der Ems in tlw. hochwasserfreier Lage, die in der Ur- und Frühgeschichte für Siedlerstellen bevorzugt wurde. Deshalb ist mit unbekanntem Bodendenkmälern zu rechnen. Durch einen textlichen Hinweis wird deshalb auf mögliche Bodendenkmäler hingewiesen und die notwendigen Maßnahmen bei Auffinden entsprechender Denkmäler dargestellt.

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

5. Planung

5.1 Verkehrerschließung

Die bebaubare Fläche oberhalb der Tiefgarage, ist an zwei Seiten an öffentliche Straßen (Lingener Straße und Humboldtplatz) angebunden. Auch die zwei übrigen projektierten Gebäudeseiten grenzen an öffentliche Verkehrsflächen/Fußgängerzone an, sodass insgesamt eine allseitige Erschließung gegeben ist, die bei der großen Gebäudetiefe eine sinnvolle innere Gebäudeerschließung ermöglicht.

Die vorgesehene Änderung greift geringfügig in das bisher geplante Verkehrssystem ein: Die bisher vorgesehene Abgrenzung zwischen der festgesetzten Kerngebietsfläche und den angrenzenden Verkehrsflächen wird verändert. Die bisher als nicht überbaubare Kerngebietsflächen ausgewiesenen Bereiche sowohl entlang der Lingener Straße als auch zum Bürgerzentrum hin werden in Verkehrsflächen umgewandelt. Damit werden alle nicht überbaubaren Flächen im Änderungsbereich zu öffentlichen Verkehrsflächen. Die Stadt Rheine verfügt somit uneingeschränkt über die Gestaltungsmöglichkeiten für die entstehenden Freiflächen zwischen eec, projektierte Überbauung der Stadthallentiefgarage und der Stadthalle/Bültstiege. Mit dieser Änderung erfolgt auch für den Bereich entlang der Lingener Straße eine Anpassung der planungsrechtlich gesicherten Verkehrsflächen an den tatsächlich in der Örtlichkeit vorhandenen Ausbau.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die bestehenden Festsetzungen hinsichtlich der Bauweise, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung – geschlossene Bauweise, maximal vier Vollgeschosse, Grundflächenzahl 1,0 und Geschossflächenzahl 4,0 – werden unverändert in das Änderungsverfahren übernommen. Auch die bestehenden textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Art der Nutzung – u.a. Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses, Ausschluss von Vergnügungsstätten und Bordellen – werden unverändert übernommen.

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes werden lediglich die Baugrenzen geringfügig verändert: In Richtung Lingener Straße erfolgt eine Vergrößerung um ca. 1,5 bzw. 2,5 m. Demgegenüber erfolgt im nordwestlichen bzw. südwestlichen Teilbereich des Baufeldes oberhalb der Tiefgarage eine Reduzierung der überbaubaren Flächen. Zusätzlich wird auf der Nordseite des projektierten Gebäudes eine Arkadenbebauung gesichert, für die eine Durchgangshöhe von mindestens 6,00 m festgesetzt wird.

Durch textliche Festsetzung wird darüber hinaus eine Überschreitung der Baugrenzen/-linien für Balkone von maximal 2,00 m festgesetzt. Damit wird dem Bauherrn eine Gestaltungsmöglichkeit geboten, die von besonderer Bedeutung für zukünftige Bewohner das projektierte Gebäude ist.

5.3 Behandlung der Eingriffsregelung

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208, Kennwort: „Bürgerzentrum“ ist nicht als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten.

Der durch die Änderung projektierte Tausch von nicht überbaubaren Kerngebietsflächen zu Verkehrsflächen bzw. die geringfügige Veränderung der überbaubaren Flächen wird auf Flächen geplant, die bereits befestigt sind und der natürlichen Entwicklung entzogen sind. Durch die bereits vorhandene Befestigung ist darüber hinaus auch eine Versickerung von Oberflächenwasser unmöglich.

Das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz ist am 3. August 2001 in Kraft getreten. Das Gesetz ändert das Baugesetzbuch (BauGB) und in wesentlichen Teilen das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Nach der Ziffer 18.7 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz ist beim Bau eines Städtebauprojektes (hier Verschiebung der überbaubaren MK-Fläche) nur dann eine Umweltverträglichkeitsprüfung zwingend durchzuführen, wenn das Projekt eine zulässige Geschoßfläche von 5.000 qm oder mehr aufweist und im bisherigen Außenbereich realisiert werden soll.

Das hier anstehende Verfahren erreicht, geschweige denn überschreitet – mit dem Austausch von überbaubaren MK-Flächen – bei weitem nicht den gesetzlich noch niedriger festgelegten Schwellen – bzw. Prüfwert (1.200 qm), ab dem – im Rahmen

einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls – die UVP-Entscheidung (Pro und Contra) herbeizuführen ist. Darüber hinaus handelt es sich beim Plangebiet um eine Fläche, die nicht im Außenbereich liegt, sondern bereits durch Bauleitplanung überdeckt ist.

Es bleibt deshalb insgesamt festzuhalten, dass durch diesen UVP-bezogenen Bagatellfall keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu besorgen sind und dass daher die Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung mit Erarbeitung eines in die Begründung zu integrierenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist.

5.3 Kosten der Planung

Die Umsetzung der bisher bereits planungsrechtlich gesicherten Überbauung der Stellplatzanlage erfordert eine Neugestaltung der Freiflächen zwischen eec, Stadthalle, Tiefgarage und Bültstiege. Die Inhalte des 7. Änderungsverfahrens bewirkt gegenüber den bisherigen rechtsverbindlichen Inhalten eine Vergrößerung der Verkehrsflächen. Tendenziell erhöhen sich damit die Kosten der Stadt Rheine für den Umbau der genannten Freifläche. Im Rahmen der Kaufverhandlungen für das Grundstück oberhalb der Tiefgarage wird sich der Erwerber zur teilweisen Übernahme der Ausbaukosten verpflichten, die Einzelheiten werden im Rahmen des Kaufvertrages festgelegt.

5.4 Umsetzung und Realisierung

Für die Überbauung der Stellplatzanlage ist von einem Investor eine Planung entwickelt worden. Die Realisierung dieses Entwurfes setzt eine Änderung des bestehenden Planungsrechtes voraus. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens ist mit einer zügigen Realisierung zu rechnen, da gleichzeitig die Verkaufsverhandlungen für das Grundstück bereits weit gediehen sind. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens und des Kaufvertrages wird – nach Auskunft des Investors – Anfang 2007 der Bauantrag eingereicht, Baubeginn soll bereits im Frühjahr 2007 sein. Eine zügige Umsetzung der Änderungsinhalte scheint damit möglich.

5.5 Änderungsverfahren

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Bürgerzentrum“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt: die dem Bebauungsplan insgesamt zugrunde liegende Konzeption – planungsrechtliche Absicherung des Baus der Stadthalle einschließlich Hotel und dessen Erweiterung und Überbauung der Tiefgarage – bleibt in ihrem grundsätzlichen Charakter erhalten. Die Grund- und Planungskonzeption wird lediglich modifiziert, die Planänderung bezieht sich nur auf Einzelheiten der Planung. Das 7. Änderungsverfahren kann deshalb als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Den von der Änderung betroffenen Bürgern wird durch eine Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. Im Rahmen der Offenlage werden auch die Träger öffentlicher Belange beteiligt, so dass insgesamt die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB ablaufen kann.

Rheine, 08. November 2006

Stadt Rheine
Der Bürgermeister

In Vertretung

Dr. Ernst Kratzsch
Erster Beigeordneter