

**Bebauungsplan Nr. 10g
„Westliche Innenstadt“, 21. Änderung**

(gem. § 13a BauGB)



Begründung

gem. § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB

(Offenlegung der Planung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange)

ENTWURF

gem. §§ 3(2) und § 4(2) BauGB

Projektnummer: 215242

Datum: 2015-08-26

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass /-erfordernis	3
2	Abgrenzung des Geltungsbereichs	4
3	Planungsabsichten und-inhalte	4
4	Einordnung der Planung.....	6
4.1	Regionalplan	6
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Bebauungspläne	7
4.4	Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine	8
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	10
5.1	Verkehrliche Erschließung.....	10
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Textliche Regelungen.....	12
6	Ver- und Entsorgung.....	12
7	Naturschutz / Grünordnung / Umweltbelange / Artenschutz.....	13
8	Klimaschutz / Klimawandel.....	14
9	Abschließende Erläuterungen.....	15
9.1	Immissionen	15
9.2	Bodenfunde / Denkmalschutz.....	15
9.3	Bodenkontaminationen.....	15
10	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	16

Anlagen:

- Screening gem. UVP
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme

Planunterlagen – Quelle:

- Geobasisdaten des Landes NRW © GEObasis.nrw 2011

Luftbilder – Quelle:

- Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW ©Geobasis NRW 2014

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Ursula Koester
Dipl.-Ing. Johannes Eversmann

Wallenhorst, 2015-08-26

Proj.-Nr.: 215242

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst
<http://www.ingenieurplanung.de>
Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen
Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 Planungsanlass /-erfordernis

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ hat in seiner Sitzung am 9. September 2015 den Aufstellungsbeschluss für die 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10g „Westliche Innenstadt“ gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 10g deckt den südwestlichen Teil der Innenstadt von Rheine ab und ist seit 1976 rechtsverbindlich. Im Geltungsbereich liegen u.a. das Rathauszentrum mit dem zurzeit leerstehenden Hertie-Warenhaus, das „Nadorff-Dreieck“, der Einkaufsbereich um den Lidl-Discountmarkt und das Bahnhofs- und das Postgebäude. Der Plan ist bereits mehrfach an die sich ändernden städtebaulichen funktionalen Anforderungen, bezogen auf den Citybereich, angepasst worden.

Die projektierte 21. Änderungsplanung bezieht sich auf den Bereich der im Bebauungsplan als „Sondergebiet/großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt ist. Die Verkaufsfläche des dort vorhandenen Lidl-Marktes soll von ca. 1.000 m² auf ca. 1.220 m² vergrößert werden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 10g setzt für das Grundstück eine Sondergebietsnutzung (großflächiger Einzelhandelsbetrieb/Discountmärkte) mit einer maximalen Verkaufsflächengröße von 1.000 m² fest.

Gleichzeitig beabsichtigt der angrenzende Bio-Markt ebenfalls seine Verkaufsfläche zu erweitern. Der Bio-Markt soll von ca. 200 m² auf ca. 550 m² vergrößert werden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 10g setzt für das Grundstück ebenfalls eine Sondergebietsnutzung (großflächiger Einzelhandelsbetrieb/Discountmärkte) mit einer maximalen Verkaufsflächengröße von 350 m² fest.

Es liegen hierzu bereits konkrete Entwurfsplanungen zur baulichen Erweiterung bzw. Vergrößerung vor, diese Baumaßnahmen können aber nur mit Änderung der bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes (vornehmlich in der Fassung der 17. Änderung) umgesetzt werden. Aus Sicht der Stadt Rheine sind diese Vorhaben zur Stärkung und Sicherung dieses zentralen Einzelhandelsschwerpunktes zu unterstützen.

Das Verfahren dieses Bebauungsplanes Nr. 10g „Westliche Innenstadt“, 21. Änderung wird nach § 13 a BauGB durchgeführt, der mit dem „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ eingeführt wurde. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern. Die künftig zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm. Das Gesetz ist am 01.01.2007 in Kraft getreten.

Im Hinblick auf die Anforderungen des § 13 a Abs. 1 letzter Absatz ist in Verbindung mit dem UVP-Gesetz eine Vorprüfung (Screening) durchgeführt worden. Danach wird festgestellt, dass eine Umweltprüfung insbesondere wegen der hier schon bestandsgebundenen Situation und nicht hinzutretender Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter nicht erforderlich wird.

Der Plan wird auch deshalb im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ aufgestellt, da er der Ergänzung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt von Rheine dient.

2 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

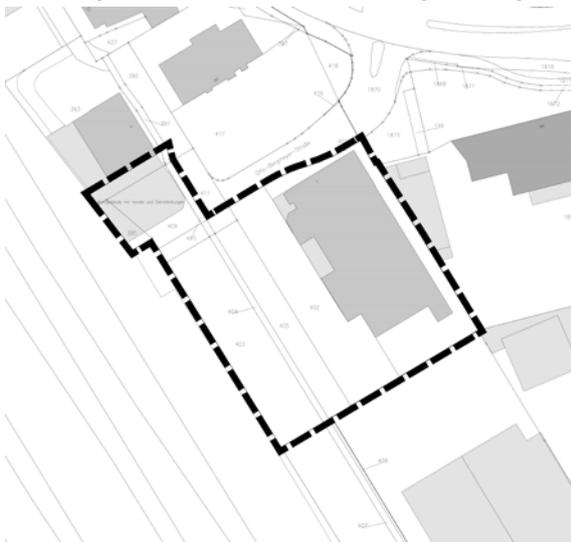
im Norden: durch eine in einem Abstand von ca. 5,00 m verlaufende Parallele zur nördlichen Grenze der Flurstücke 395, 409 und 410 die Flurstücke 393 und 391 durchschneidend, durch die östliche Grenze der Flurstücke 391 und 410, durch die Südseite der Otto-Bergmeyer-Straße;

im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 402;

im Süden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 402, 405, 404 und 403;

im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 403, 409 und 395, durch eine Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 395 in westlicher Richtung um ca. 5,00 m.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 112, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt



Abgrenzung des Geltungsbereichs mit Kataster und Luftbilddarstellung

3 Planungsabsichten und-inhalte

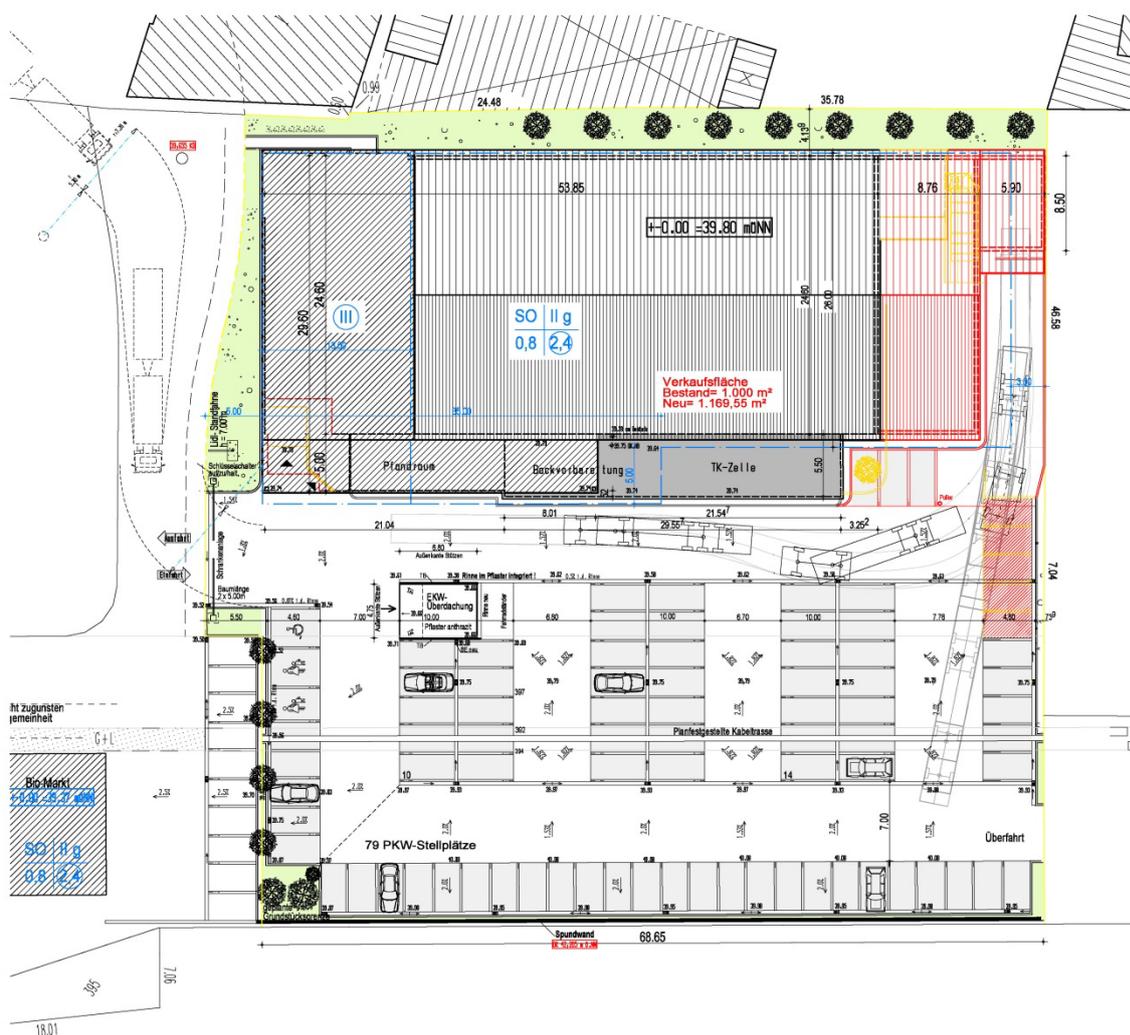
Die Verkaufsfläche des Lidl-Marktes soll von ca. 1.000 m² auf ca. 1.220 m² vergrößert werden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 10g "Westliche Innenstadt" setzt für das Grundstück eine Sondergebietsnutzung (großflächiger Einzelhandelsbetrieb/Discountmärkte) mit einer maximalen Verkaufsflächengröße von 1.000 m² fest.

Gleichzeitig beabsichtigt der angrenzende Bio-Markt ebenfalls seine Verkaufsfläche zu erweitern. Der Bio-Markt soll von ca. 200 m² auf ca. 550 m² vergrößert werden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 10g "Westliche Innenstadt" setzt für das Grundstück ebenfalls eine Sondergebietsnutzung (großflächiger Einzelhandelsbetrieb/Discountmärkte) mit einer maximalen Verkaufsflächengröße von 350 m² fest.

Seitens der Stadt Rheine werden beide Vorhaben zur Sicherung und Stärkung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes unterstützt, so dass beide Änderungsvorhaben in einem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes planungsrechtlich umgesetzt werden sollen und die notwendigen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollen.

Eine raumordnerische Beurteilung der Einzelhandelsverträglichkeit liegt vor (Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine – in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel - (Junker + Kruse, Dortmund, April 2015); ist allerdings noch nicht vom Rat der Stadt beschlossen worden.

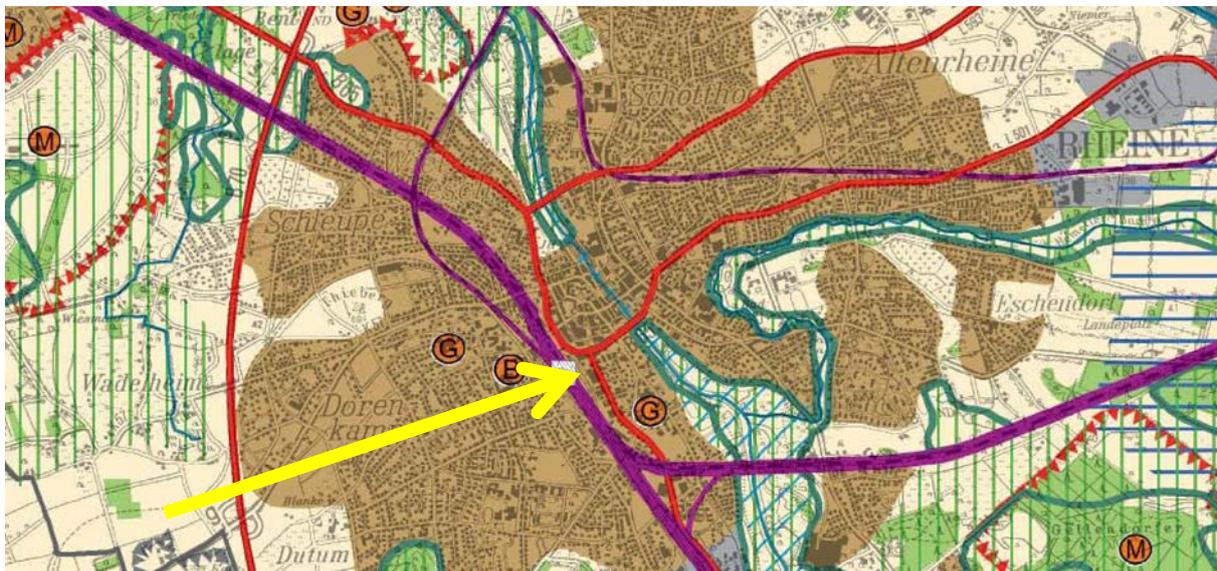
Derzeit liegen schon konkrete Entwurfsplanungen zur Erweiterung des Lidl-Marktes vor. Der Lageplan dokumentiert die Planungsabsichten:



Lageplan – Erweiterung des Lidl-Marktes
 (Stand 03.02.2015 / Quelle: Ingenieurgemeinschaft igk Krabbe GmbH & Co. KG, Osnabrück)

4 Einordnung der Planung

4.1 Regionalplan



Auszug aus dem Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Westmünsterland

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Westmünsterland weist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich aus. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind erfüllt. Die Planung entspricht dem Entwicklungsgebot, wonach die verbindliche Bauleitplanung aus den Vorgaben übergeordneter Planungen zu entwickeln ist.

Die Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung entspricht den Zielen und Vorgaben des Regionalplanes bzw. steht diesen nicht entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel („Discountmarkt“ mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche) ausgewiesen.

In diesem Zusammenhang wird noch mal auf die Regelungen des beschleunigten Verfahrens, in diesem Falle gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB, hingewiesen, die besagen, dass ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden kann, der von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes darf dabei nicht beeinträchtigt werden und der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

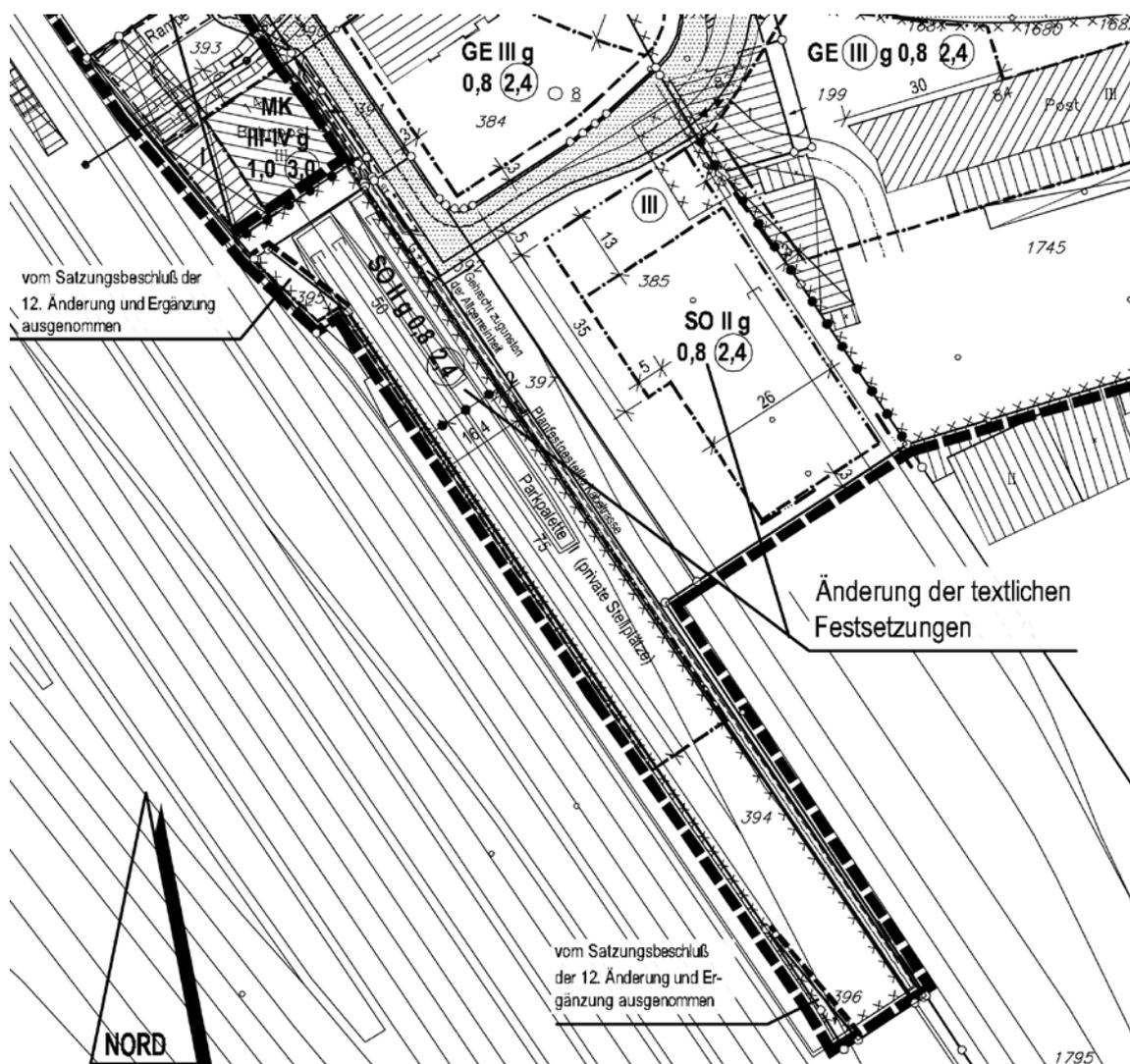
In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wird und für das Plangebiet zukünftig eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel – Discountmarkt mit max. 1.220 m² - vorsieht; damit sind die planungsrechtlichen Vorgaben für den Bebauungsplan Nr. 10g „Westliche Innenstadt“ gegeben.

4.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 10g „Westliche Innenstadt“, der seit 1969 rechtsverbindlich ist.

Zwischenzeitlich ist dieser Ursprungsplan mehrfach in Teilbereichen geändert worden. Ausschlaggebend für dieses Planverfahren sind die 12. Änderung und Erweiterung (seit 27.12.2003 rechtsverbindlich) und die 17. Änderung (seitdem 10.01.2008 rechtsverbindlich) des Bebauungsplanes. Grundlage dieser Planungen ist die BauNVO von 1990.

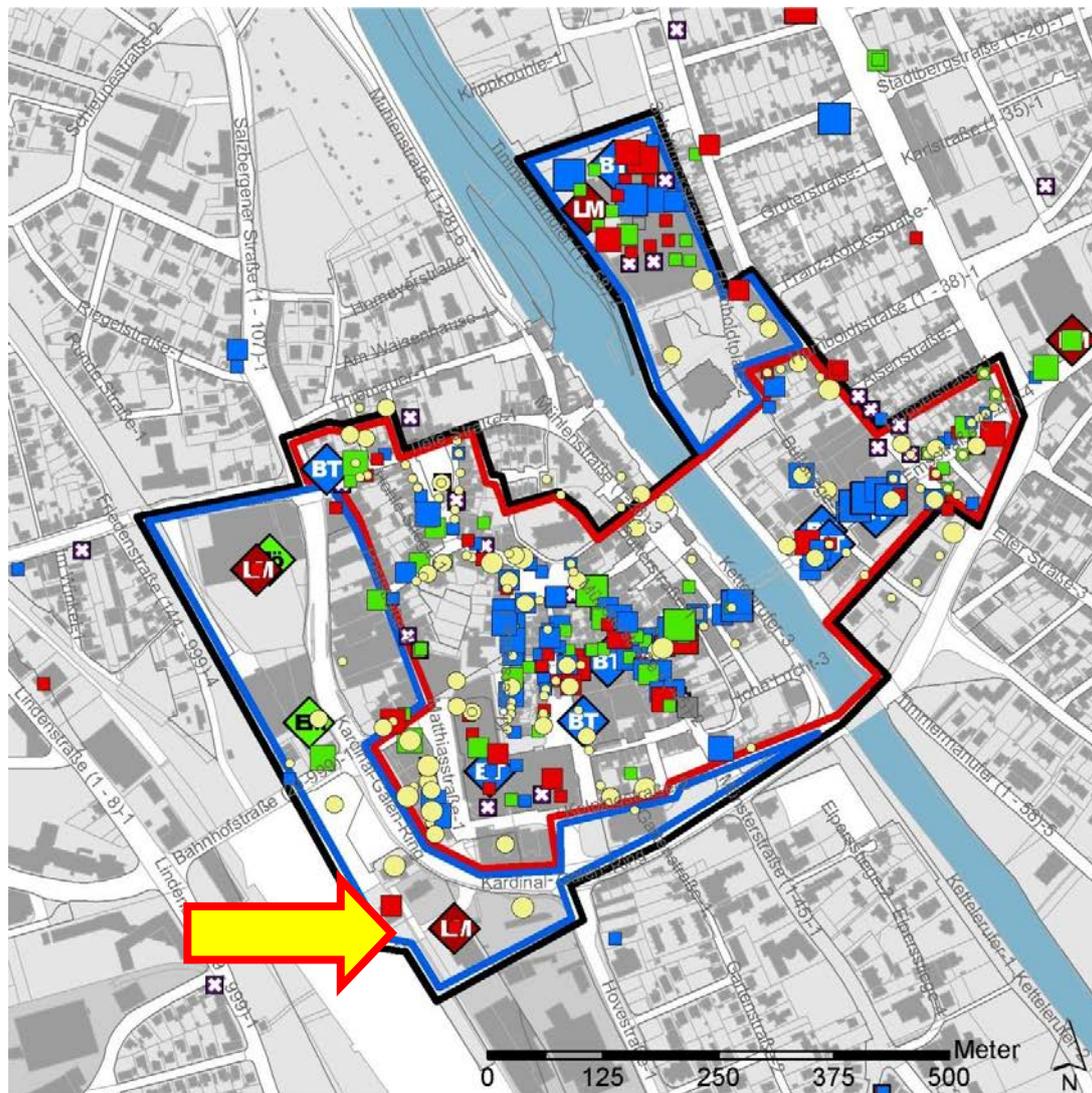
Nachfolgend ist ein Ausschnitt der 17. Änderungsplanung dargestellt; in diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass mit der 17. Änderung die zeichnerischen Festsetzungen der 12. Änderung unverändert blieben, lediglich eine textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel“ erweitert wurde; damit ist das städtebauliche Planungsziel verfolgt worden, die Unterbringung einer Billard Lounge im Obergeschoss des Lidl-Gebäudes planungsrechtlich zu sichern und gleichzeitig den Ausschluss des gängigen Spielhallentyps festzusetzen, um in der Nähe des Bahnhofs kein „Bahnhofsmilieu“ entstehen zu lassen. Diese Festsetzung wird mit diesem Planverfahren beibehalten.



Ausschnitt B-Plan Nr. 10g, 17. Änderung

4.4 Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine

Der „Masterplan Einzelhandel“ für die Stadt Rheine – Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes - / Stand 2012 stellt den Änderungsbereich als innerstädtischen Ergänzungsbereich des Hauptgeschäftsbereiches dar.



Die Innenstadt bildet den siedlungsräumlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkt der Stadt Rheine. Dieser multifunktionale Bereich zwischen dem Bahnhofsumfeld am Kardi-

nal-Galen-Ring im Westen und dem Bereich um die Bültstiege am rechten Emsufer ist geprägt durch eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen und Wohnen.

Das Plangebiet befindet sich im sogen. Ergänzungsbereich zum zentralen Versorgungsbe- reich der Innenstadt. Im Masterplan ist der Lidl-Discounter als großflächiger Einzelhandel für Nahrungs- und Genussmittel mit einer Verkaufsfläche ab 800m² und der Bio-Markt als sonstiger Einzelhandel für Nahrungs- und Genussmittel mit einer Verkaufsfläche von 200m² bis 399m² (kurzfristiger Bedarf) dargestellt.

Der innerstädtische Ergänzungsbereich beinhaltet ebenfalls zahlreiche Nutzungen von überörtlicher Bedeutung, wobei sich die Einzelhandelsnutzungen jedoch deutlich von den Strukturen innerhalb des Hauptgeschäftsbereichs abheben. Hier sind westlich des Kardinal- Galen-Rings um den Bahnhof vor allem großformatige Nutzungen (Fachmärkte, Lebensmit- telmärkte) verortet. Eine Zäsur zwischen Hauptgeschäftsbereich und Ergänzungsbereich ist durch die Ringstraße gegeben.

In Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel wird gegenwärtig ein „Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine“ vom Büro Junker + Kruse, April 2015, erarbeitet. Das Konzept befindet sich gegenwärtig in der Beratung im Fachausschuss. Dieses Konzept geht auf die geplanten Erweiterungen ein:

Die Erweiterung des Lidl-Marktes auf rund 1.200 m² bei gleichzeitiger baulicher Modernisie- rung wird aufgrund der innerstädtischen Lage und der übergeordneten Versorgungsfunktion der Innenstadt am Standort Otto-Bergmeyer-Straße aus konzeptioneller Sicht vom Gutachter für unbedenklich gehalten.

Bezüglich der Erweiterung des Bio-Marktes stellt der Gutachter fest, dass Bio- Lebensmittelmärkte über ein deutlich weiteres Einzugsgebiet als „normale“ Supermärkte ver- fügen. Dies entspricht der Versorgungsfunktion der Innenstadt. Aufgrund der innerstädti- schen Lage des Anbieters ist somit eine Erweiterung auf die gewünschte Betriebsgröße an diesem Standort aus konzeptioneller Sicht unbedenklich. Nennenswerte Umlenkungen von Kaufkraftströmen werden vom Gutachter aufgrund der vergleichsweise kleinen Betriebsgrö- ße und der zu erwartenden Streuwirkung vom Gutachter aufgrund des Einzugsbereiches nicht erwartet.

Mit diesem Bauleitplan werden die grundsätzlichen Leitziele des Masterplans verfolgt, den Erhalt, Ausbau und die nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruktur und – qualität im Innstadtbereich zu unterstützen und den zentralen Versorgungsbereich Innen- stadt gegenüber Wettbewerbsstandorten in der Region durch Weiterentwicklung zu positio- nieren.

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erreichbarkeit bzw. Erschließung des Plangebietes ist derzeit schon vorhanden. Das Plangebiet wird über die „Otto-Bergmeyer-Straße“ die unmittelbar an den Kardinal-Galen-Ring (B 65) anschließt, erschlossen. Durch die Nähe zur Bundesstraße wird das Plangebiet optimal an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Zusätzliche verkehrliche Maßnahmen sind daher entbehrlich.

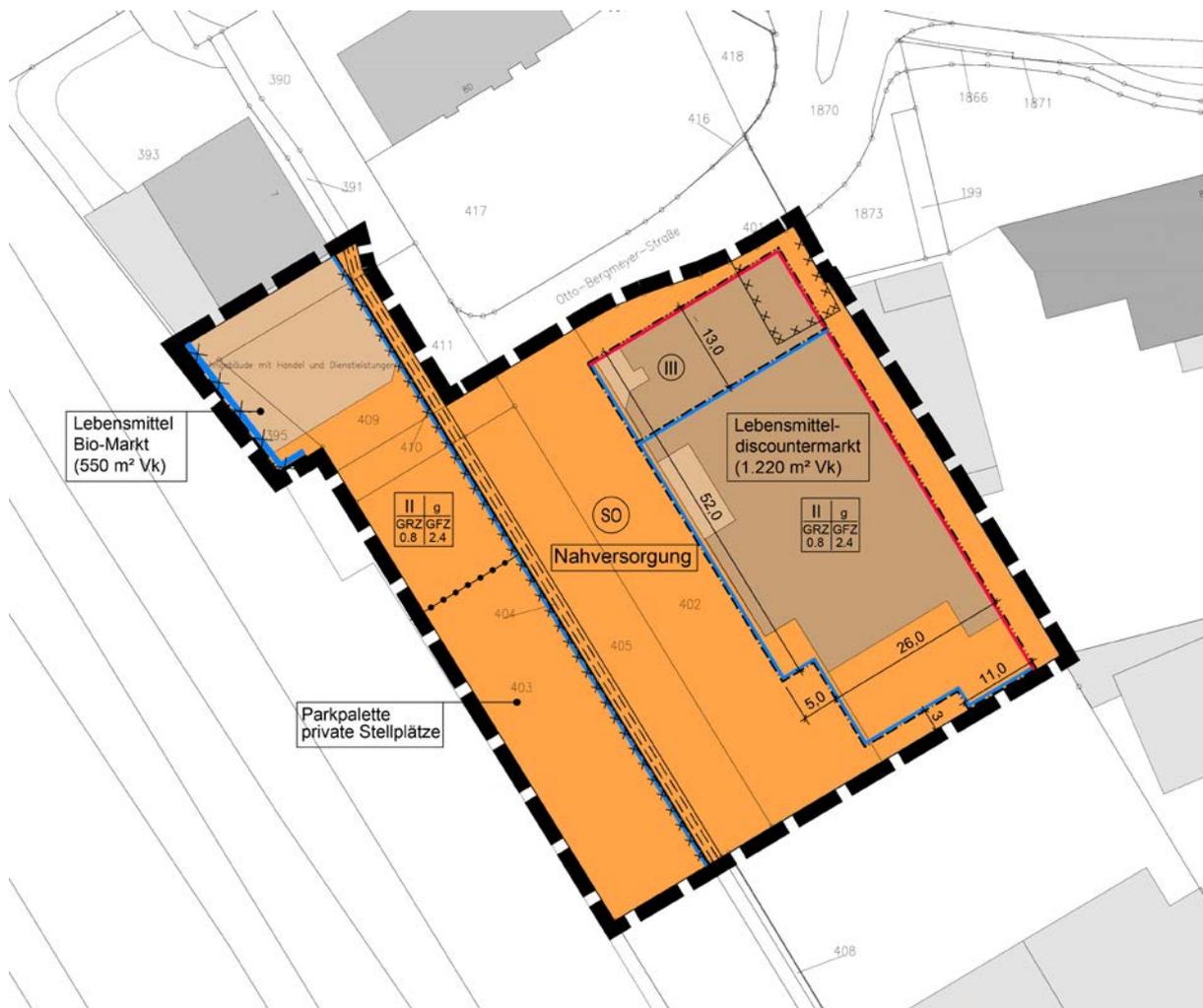
Sowohl der Bahnhof der Deutschen Bahn AG als auch beide Busbahnhöfe – überregional und Stadtbussystem – liegen in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches. Die zur Verfügung stehenden Einrichtungen des ÖPNV in der Stadt Rheine sind daher vom Untersuchungsraum optimal zu erreichen.

Entlang des Kardinal-Galen-Ringes finden sich beidseitig Radwege, die weitgehend separat geführt bzw. teilweise mit Fußwegen kombiniert sind, so dass auch für Radfahrer ein Erreichen des Areals gesichert ist.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

SO gem. § 11 (3) BauNVO

Innerhalb dieses Sondergebietes (SO) – Nahversorgung sind großflächige Einzelhandelsbetriebe/Discountmarkt zulässig. Im Einzelnen ist festgesetzt, dass innerhalb des SO die Unterbringungen eines Lebensmitteldiscountmarktes mit maximal 1220m², eines Lebensmittel/Bio-Ladens mit max. 550m², ergänzender Angebote mit bis zu 50m² Verkaufsfläche (Backwaren, Blumen, Büros und Praxen inklusive zugehörige Stellplätze) als auch einer Spielhalle mit Gastronomiebereich zulässig sind (siehe auch Punkt 5.3 dieser Begründung):



Auszug aus dem Bebauungsplan N. 10g, 21. Änderung - Planbild / Entwurf

Die beiden Einzelhandelsmärkte sind in der Planzeichnung entsprechend zugeordnet. Es geht in beiden Fällen um die Erweiterung eines schon bestehenden Marktes.

Die weiteren Festsetzungen entsprechen der Ursprungsplanung:

Zahl der Vollgeschosse

Im gesamten Plangebiet ist eine zwingend III- bzw. max. II-geschossige Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an den baulichen Bestand innerhalb des Plangebietes.

Maximal zulässige Grundfläche (GRZ)

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) wird auf Grundlage der §§ 17 und 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Bebauungsplan geregelt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist die BauNVO in der Fassung von 1990 anzuwenden. Dies bedeutet, dass auch die dem Grundstück zugeordneten Garagen, Stellflächen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bei der Ermittlung der Grundfläche mit zu rechnen sind.

Vor diesem Hintergrund wird für das Gebiet die Höchstziffer gem. § 17 der BauNVO (GRZ 0,8) im Bebauungsplan festgesetzt. In diesem Zusammenhang wird auf den § 2 der Textlichen Festsetzung verwiesen.

Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die SO- Fläche sind generell eine Geschossflächenzahl von max. 2,4 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an den Vorgaben des baulichen Bestandes innerhalb des Plangebietes.

5.3 Textliche Regelungen

Die textlichen Festsetzungen und Hinweise des Ursprungsplanes einschl. der erfolgten Änderungen werden für den Geltungsbereich dieser 21. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt ergänzt und zusammengefasst:

Die Festsetzungen und Hinweise des Ursprungsplanes sowie der nachfolgenden Änderungen, hier vornehmlich der 17. Änderung, soweit sie diesen Geltungsbereich des 21. Änderung des Bebauungsplanes wurden zusammengefasst, damit der Plan in sich lesbar ist.

Geändert wurde hier inhaltlich nur die Erweiterung der zulässigen Größenordnung der Verkaufsfläche, entsprechend der o.g. städtebaulichen Zielsetzungen, die dieser Planung zugrunde liegen.

Ergänzt wurde der Hinweis zum Artenschutz (siehe auch Artenschutzbeitrag in der Anlage).

6 Ver- und Entsorgung

Eine zentrale Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist vorhanden. 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. Ggf. erforderliche Maßnahmen im Hinblick auf die baulichen Entwicklungen auf dem Grundstück sind vor Baubeginn mit der Stadt abzustimmen.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr. 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. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Gemäß Löschwasserbereitstellungsplan können laut DV GW 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 Grundfeuer-schutz sicherzustellen.

7 Naturschutz / Grünordnung / Umweltbelange / Artenschutz

In Verfahren nach § 13a BauGB kann (seit Inkrafttreten der BauGB-Novelle am 01.01.2007) bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine genau definierte Größe aufweisen und genau definierte Rahmenbedingungen erfüllen, u.a. auf die Umweltprüfung (§ 2 Abs.4 BauGB) und den Umweltbericht (§ 2a BauGB) verzichtet werden. Darüber hinaus wird die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis 20.000 m² nicht angewendet.

Dennoch sind für diese Bebauungspläne der Innenentwicklung die umweltplanerischen (inkl. naturschutzfachlichen) Belange so aufzubereiten, dass sie in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt werden können. Denn weiterhin gilt nach § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.

Werden somit bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung auf der einen Seite bestimmte Umweltanforderungen bzw. spezielle Rechtsfolgen (Umweltbericht, Eingriffsregelung / Kompensationspflicht) reduziert bzw. ausgesetzt, bleibt es dennoch bei der grundsätzlichen Verpflichtung zur Beachtung des Umwelt- und Naturschutzes.

Im Allgemeinen ist für das Plangebiet folgendes festzustellen: Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Stadt Rheine und ist weitgehend überbaut.

Im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren zum Ursprungsplan sowie der nachfolgenden Änderungen sind die Umweltbelange entsprechend den geltenden Anforderungen bereits in die Abwägung eingestellt worden.

Dieses Vorhaben einer Nachverdichtung und Nutzungsintensivierung innerhalb der bebauten Ortslage genügt in besonderer Weise den Anforderungen des § 13 a BauGB mit dem Ziel, vorrangig die Innenentwicklung zu fördern.

Zu diesem Bebauungsplan ist (siehe Anlage) ein sog. Screening nach UVPG durchgeführt worden, dieses schließt wie folgt ab:

Die 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10g „Westliche Innenstadt“ wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die zulässige Versiegelung im Plangebiet entspricht in ihrer Größenordnung der gemäß Ursprungsplanung inkl. der für das Plangebiet relevanten Änderungen 12 und 17 aus den Jahren 2003 bzw. 2008 zulässigen Versiegelung.

Mit der vorliegenden Planung wird für einen hier ansässigen Lebensmitteldiscounter sowie einen Bio-Markt die zulässige Verkaufsfläche erhöht, sowie für den Lebensmitteldiscounter die überbaubare Fläche vergrößert. Hieraus ergeben sich allerdings keine erheblichen Änderungen im Vergleich mit der bislang rechtskräftigen Planung. Zudem greift der aktuelle B-Plan die bisherigen Festsetzungen der Ursprungsplanung auf und lässt die gleiche Versiegelung zu. Vor diesem Hintergrund bringt die aktuelle Planung keine negativen Auswirkungen im Sinne des UVPG mit sich. Externe Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Zur Berücksichtigung der potenziellen Schutzwürdigkeit des anstehenden Bodentyps (Plaggensch, besondere kulturhistorische Bedeutung) sind bei anstehenden Erd- und Tiefbauarbeiten, ein besonderes Augenmerk auf etwaige kulturhistorisch relevante Bodenfunde zu richten.

Vorkommen planungsrelevanter Arten (§ 44 BNatSchG) sind im Plangebiet nicht zu erwarten (vergl. Artenschutzbeitrag. Es sind die allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen (Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, Überprüfung von Fledermausindividuen unmittelbar vor dem Gebäudeabriss) zu beachten.

Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch diese Planung aufgrund der vorgenannten Feststellungen keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter bzw. Umweltauswirkungen im Sinne des § 1(6) Nr. 7 BauGB zu erwarten sind.

8 Klimaschutz / Klimawandel

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Im Zusammenhang mit diesem Bauleitplanverfahren ist festzustellen, dass keine Wertelemente mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft vorhanden bzw. betroffen sind. Die Nutzungsverdichtung innerhalb eines bereits bebauten Bereichs vermeidet die Inanspruchnahme zusätzlicher bisher unverbauter Flächen und trägt somit den grundsätzlichen Klimazielen Rechnung.

9 Abschließende Erläuterungen

9.1 Immissionen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von Verkehrsbändern tangiert, von denen erhebliche Immissionen, insbesondere Lärm und Abgase, ausgehen. Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung „Sondergebiet“ ist jedoch davon auszugehen, dass die Immissionen die entsprechenden Grenzwerte nicht überschreiten.

9.2 Bodenfunde / Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler.

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

9.3 Bodenkontaminationen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 g, 21. Änderung befindet sich eine Bodenbelastungsverdachtsflächen bzw. Altstandorte sowie Untergrundverunreinigungen auf dem Gelände des Lidl-Marktes (ehemals Stadtwerke).

Weitere Altlastenverdachtsflächen sind außerhalb des Plangebietes im nachbarschaftlichen Umfeld auf dem Gelände der Post (ehem. Gaswerk der Stadtwerke) und des Burger Kings (ehem. Güterabfertigung) vorhanden.

Der Bereich der ehemaligen Stadtwerke ragt teilweise in den Geltungsbereich der 21. Änderungsplanung hinein: Die Fläche ist festgesetzt als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“.

Im Rahmen der 12. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 g ist aus Sicht des Bodenschutzes und der Abfallwirtschaft u.a. wie folgt Stellung bezogen worden:

In den 90er Jahren wurden auf dieser Fläche Bodenkontaminationen nachgewiesen. Auf eine Sanierung konnte bis zum Zeitpunkt der Änderung verzichtet werden, da eine Gefahr für den Pfad Boden/Mensch sowie Boden/Grundwasser bei derzeitiger 100% Versiegelung nicht bestand. Es wurde gefordert, durch textlichen Hinweis sicherzustellen, dass u.a. Erdarbeiten vor Beginn der Maßnahme dem Kreis Steinfurt – Untere Abfallwirtschaftsbehörde - schriftlich anzuzeigen sind. Ferner sollten die Erdarbeiten durch einen anerkannten Sachverständigen begleitet und dokumentiert werden. Der entsprechende textliche Hinweis wird im Rahmen der 21. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert und bleibt weiterhin Bestandteil des Bauleitplanes.

10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10g „Westliche Innenstadt“, 21. Änderung ist im Einvernehmen mit der Stadt Rheine ausgearbeitet worden.

Wallenhorst, 2016-01-12

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Johannes Eversmann

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB geändert. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB.

Der Öffentlichkeit wurde gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 12. Oktober bis einschließlich 26. Oktober 2015 zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern.

An diesen Verfahrensschritt anschließend wurde in der Zeit vom 27. Oktober bis einschließlich 27. November die Begründung zusammen mit dem Entwurf der 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, Kennwort: „Westliche Innenstadt“, sowie den im Anlagenverzeichnis der Begründung aufgeführten Fachplanungen Bestandteil des Offenlegungsverfahrens gem. § 3 (2) BauGB.

Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt.

Im Rahmen der Offenlage sind von einem Bürger der Stadt Rheine Anregungen vorgetragen worden, die sich insbesondere auf das Nahversorgungskonzept der Stadt Rheine/den Standort der Vorhaben im Kontext der zentralen Versorgungsbereiche, die Verkehrssituation und den Stellplatznachweis für die Vorhaben bezogen. Ein Träger öffentlicher Belange hat Anregungen bezüglich des Umgangs mit kontaminierten Böden im Plangebiet vorgetragen. Da der Änderungsentwurf bereits einen entsprechenden inhaltlichen Hinweis enthält, war eine Ergänzung der Hinweise nicht erforderlich.

Rheine, den 12. Januar 2016

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Martin Dörtelmann
Städt. Oberbaurat

