

Begründung

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208

Kennwort: „Bürgerzentrum“

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	4
2	Verfahren / Abwägung	4
3	Geltungsbereich / Bestand	7
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	8
4.1	Flächennutzungsplan (F-Plan).....	8
4.2	Bebauungsplan (B-Plan)	8
5	Geplantes Vorhaben	11
6	Begründung der Festsetzungen der 10. Änderung des Bebauungsplanes	12
6.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung	12
6.3	Bauweise und Baugrenzen.....	13
6.4	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“	14
6.5	Hauptversorgungsleitung.....	15
6.6	Öffentliche Grünfläche.....	15
6.7	Fläche für Stellplätze / Tiefgarage	15
6.8	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	15
7	Städtebauliche Daten.....	16
8	Technische Erschließung	16
9	Berücksichtigung der Umweltbelange / Artenschutz / FFH-Gebiet	16
10	Abschließende Erläuterungen.....	17
11	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	18

ANLAGEN

- Umweltplanerischer Fachbeitrag, IPW 2018
- Artenschutzbeitrag, IPW 2018
- Allg. FFH-Verträglichkeitsvorstudie des Einzelfalls n. § 34 BNatSchG, IPW 2018

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Monika Dralle

Wallenhorst, 2019-08-01

Proj.-Nr.: 218180

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 9001-2015

1 Planungsanlass / Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 208 Kennwort: „Bürgerzentrum“ wurde mit der 4. Änderung vollständig überplant. Die 4. Änderung des B-Planes (Ursprungsplan) ist seit dem 08.04.1999 rechtskräftig. Mit ihr wurden für einen zentralen Bereich der Stadt Rheine, östlich der Ems Kerngebiete festgesetzt. Die Kerngebiete dienen u. a. der Unterbringung des Bürgerzentrums und eines Hotels. In den übrigen Bereichen sind alle kerngebietstypischen Nutzungen mit teilweise oberhalb des Erdgeschosses Wohnnutzungen zulässig. Der Geltungsbereich ist inzwischen fast vollständig bebaut.

Für den Bebauungsplan wurden seither weitere Änderungen durchgeführt. Von der jetzigen sind der Ursprungsplan sowie die 8. und 9. Änderung betroffen.

Im Nordwesten des Geltungsbereiches des Ursprungsplanes, in direkter Nähe zur Ems befindet sich das City Club Hotel Rheine. Der Eigentümer des Hotels und einer nördlich angrenzenden Freifläche plant eine Erweiterung des Komplexes in Richtung Norden/Nordosten. Zum einen sollen der Nachfrage entsprechend zusätzliche Hotelzimmer eingerichtet werden. Zum anderen soll zusätzlicher Wohnraum in der Innenstadt geschaffen werden. Mit dem Vorhaben soll die derzeitige Baulücke, östlich der Ems, geschlossen und damit der gesamte Bereich gestalterisch attraktiviert und dem Uferbereich mehr Kontur und Plastizität verliehen werden.

Um die vorgenannten Zielsetzungen und konkreten Planungen umsetzen zu können, wird die 10. Änderung des rechtskräftigen Ursprungsplanes (4. BPÄ Nr. 208) erforderlich.

2 Verfahren / Abwägung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 27.06.2018 beschlossen, die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 Kennwort: „Bürgerzentrum“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Das Vorhaben dient dem Ziel der Nachverdichtung im Zentrum von Rheine. Es ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) Satz 1 BauGB zu qualifizieren.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben. Mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 wird eine Grundfläche von weit weniger als 20.000 qm festgesetzt. Durch die 10. Änderung wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens festgesetzt.

Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines europäischen Vogelschutzgebietes bestehen, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren besteht keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, wie aus § 13a (2) Nr. 4 i. V. m. § 1a (3) Satz 5 BauGB zu ersehen ist.

Aufgrund der zentralen Innenstadtlage macht die Stadt Rheine keinen Gebrauch von einer verkürzten Beteiligungsfrist gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB. Es soll eine „reguläre“ einmonatige öffentliche Auslegung durchgeführt werden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat deshalb am 27.06.2018 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB für die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 beschlossen. Sie wurde in der Zeit vom 27.08.2018 bis einschließlich 27.09.2018 durchgeführt. In dieser Zeit bestand für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 (2) BauGB vom 27.08.2018 bis einschließlich 27.09.2018 Gelegenheit zu einer Stellungnahme gegeben.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden Bedenken und Anregungen zu den Themen: Anzahl der zulässigen Geschosse, Gebäudehöhe, Privatsphäre/Sichteinschränkungen, Verschattung, zusätzliche Wohnnutzung, Stadtbild, Nähe zum FFH-/Naturschutzgebiet, Wertminderung geäußert.

Daraufhin sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes und insbesondere die geplante Umsetzung noch einmal insgesamt überprüft worden.

Dass es durch die im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 getroffenen Festsetzungen nicht zu unzumutbaren Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke durch eine Verschattung kommt, ist grundsätzlich durch die Abstandsregelungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) gewährleistet, die im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu beachten sind. In diesem Zusammenhang bezieht sich die Stadt Rheine bei ihrer Abwägungsentscheidung u. a. auf das Urteil des OVG NRW vom 30.04.2018 (2 B 247/18.NE) „Berücksichtigung von Verschattung in der Abwägung“. Hierin heißt es: *„Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ist die Gemeinde jedenfalls bei Vorliegen besonderer Umstände gehalten, nach den Maßstäben praktischer Vernunft die Auswirkungen der ermöglichten Bebauung auf die Belichtung und Besonnung von Grundstücken außerhalb des Plangebietes auf ihrer Zumutbarkeit hin (ggf. gutachterlich) zu prüfen.“*

Für diese Zumutbarkeit besteht kein normativ verbindlicher Maßstab. Aus dem Blickwinkel des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebotes sind aber Verschattungseffekte regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen eingehalten werden. Ein generelles Recht auf Nichtverschattung existiert nicht.“

In diesem Zusammenhang ist zusätzlich - nicht zuletzt aufgrund der zahlreichen kritischen Äußerungen der Anwohner - eine entsprechende Sonnenstands- bzw. Verschattungs-Simulation erarbeitet worden. Die Simulationen gehen grundsätzlich von einem wolkenfreien Himmel aus. Dargestellt sind die Sonnenstände zum Jahreszeitenbeginn am 21. März, 21. Juni, 21. September und 21. Dezember zu den Uhrzeiten 15, 16 und 17 Uhr. Dabei wird die Verschattung des Gebäudes Humboldtplatz 6 dargestellt auf Grundlage eines Gebäudes auf Basis der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes und eines Gebäudes auf Basis der Inhalte der 10. Änderung.

Aus der Untersuchung ist abzulesen, dass es am 21. Juni zu keiner relevanten Zunahme der Verschattung am Gebäude Humboldtplatz kommt. Zu den drei übrigen untersuchten Daten ist jeweils zu etwas unterschiedlichen Zeiten eine Zunahme der Verschattung festzustellen. Am 21.03. um 16:00 Uhr und 17:00 Uhr sowie am 21.09. um 17:00 Uhr ist hiervon das zurückgesetzte vierte Geschoss/ Staffelgeschoss betroffen. Am 21.12. wird um 15:00 Uhr der obere Teil der nördlichsten Fenster des vierten Geschosses/Staffelgeschosses zusätzlich verschattet. Um 16:00 Uhr und 17:00 Uhr ist von einer zusätzlichen Verschattung lediglich der Sturz oberhalb der Fenster betroffen.

Die Stadt Rheine stellt fest, dass es durch die im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen nicht zu unzumutbaren Veränderungen im Hinblick auf eine mögliche zusätzliche Verschattung kommt.

Zudem wurde eine textliche Festsetzung ergänzt, dass ein 4. OG an der Ostseite mindestens 3 m von den Außenwänden des darunterliegenden 3. OG zurückspringen muss (in Anlehnung an die bisherige Definition eines Staffelgeschosses).

Damit wird den von Anliegern vorgetragenen Bedenken in wesentlichen Punkten Rechnung getragen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Kreis Steinfurt erneut auf den sensiblen Bereich in der Nähe zum FFH-/Schutzgebiet und auf die in diesem Zusammenhang bereits geführten Gespräche/Abstimmungen hingewiesen. Die Auflagen zum Schutz des NSG sind in die Baugenehmigung aufzunehmen und die UNB in diesem Rahmen zu beteiligen.

Der NABU hat auf das naturschutzfachlich und kulturhistorisch wertvolle Umfeld hingewiesen und Bedenken bzgl. möglicher Beeinträchtigungen geäußert. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt und Gutachten erstellt. Im Ergebnis sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Schutzzweck bzw. auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Emsaue“ (EU-Kennzahl: 3711-301) zu erwarten.

Es wurden Hinweise zum Bodendenkmalschutz, zur Kampfmittelräumung und zu Versorgungseinrichtungen aktualisiert bzw. ergänzt.

Die Stadt Rheine kommt nach Prüfung der vorgetragenen Einwendungen und unter Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte zu dem Ergebnis, dass in Bezug auf die Nachbarbebauung und den Naturschutz keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen zu erwarten sind. Das Vorhaben wird sich in die Umgebung einfügen und es wird nicht zu unzulässigen Beeinträchtigungen für die direkte Nachbarschaft kommen.

Die Arbeiten in der Nähe zum FFH-/Naturschutzgebiet werden nach dem aktuellen Stand der Technik unter Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde durchgeführt. Besondere Risiken für die geologischen und topographischen Verhältnisse sind daher nicht zu erwarten.

Im Rahmen einer eingeschränkten erneuten Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB wurden die Beteiligten an dem konkret geplanten Vorhaben über die Aufnahme der textlichen Festsetzung bzgl. des 4. Obergeschosses (Zurückspringen gegenüber des 3. OG) informiert. Die Beteiligten haben dem Vorgehen zugestimmt.

Damit haben sich für den Entwurf des Bebauungsplanes keine weiteren Änderungen ergeben. Daher hat der Rat der Stadt Rheine die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 „Bürgerzentrum“ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

3 Geltungsbereich / Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Rheine, unmittelbar östlich der Ems und nördlich der Stadthalle Rheine.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch Geschäfts- und Wohnbebauung geprägt.

Der etwa 0,1 ha große Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 umfasst das Flurstück 787 sowie teilweise die Flurstücke 1052, 695, 684 und 795 der Flur 170 in der Gemarkung Rheine Stadt.

Die Begrenzung des Plangebietes orientiert sich an vorhandenen Flurstücksgrenzen bzw. den für die Änderung zur Umsetzung des konkret geplanten Vorhabens erforderlichen Flächen/ Nutzungen.

Der Geltungsbereich umfasst zum überwiegenden Teil die nördlich des bestehenden City Hotels verbliebene Freifläche, die sich als ungepflegte Schotterfläche darstellt. Zudem sind der nördliche Abschnitt des City Hotels, die westlich gelegene Grünfläche sowie der nördliche Fußgängerbereich in den Geltungsbereich einbezogen.

Nördlich des bestehenden City Club Hotels wurde eine Fläche mit Einzelbäumen angelegt, die als „Aussichtsplattform“ mit Blick auf die Ems dienen soll.

Die Erschließung erfolgt von der öffentlichen Straße „Humboldtplatz“ über den bestehenden Parkplatz des City Club Hotels.



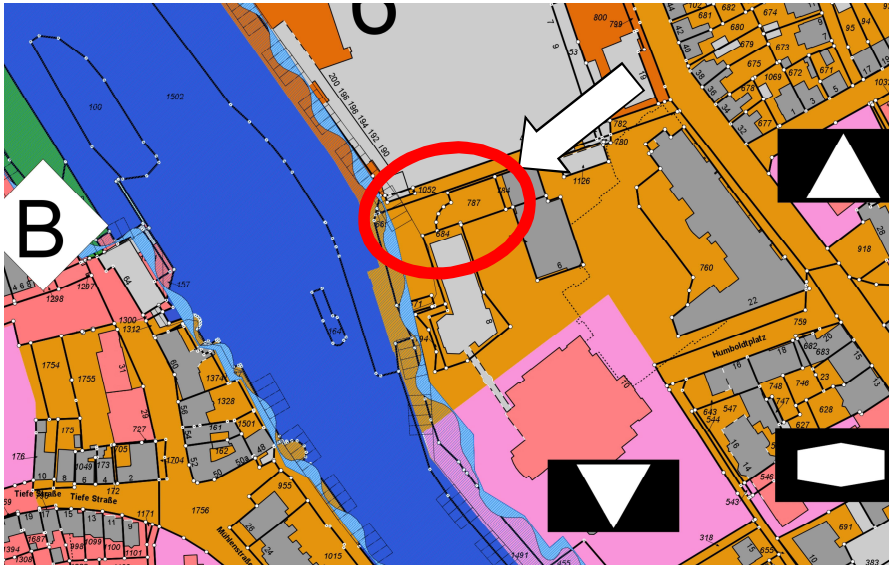
Luftbild mit Lage des Geltungsbereiches (Land NRW (2018) Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), unmaßstäblich)

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Flächennutzungsplan (F-Plan)

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt die Fläche des Plangebietes als Kerngebiet dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen weiterhin dieser Darstellung. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.



Auszug aus dem wirksamen F-Plan der Stadt Rheine (unmaßstäblich)

4.2 Bebauungsplan (B-Plan)

Von der vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 sind der Ursprungsplan sowie die 8. und 9. Änderung betroffen.

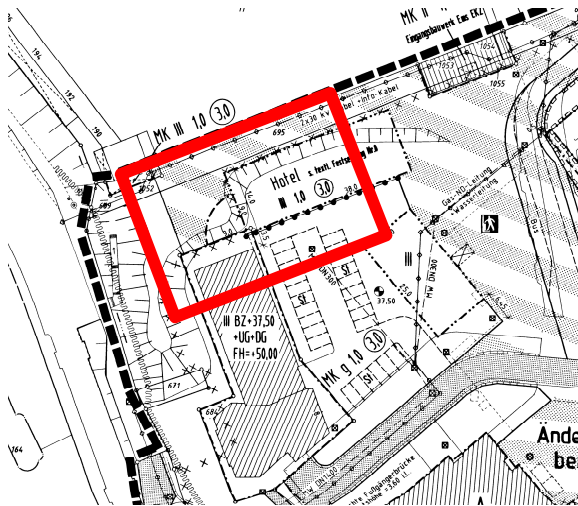
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 Kennwort: „Bürgerzentrum“ (Ursprungsplan)

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 Kennwort: „Bürgerzentrum“ ist seit dem 08.04.1999 rechtskräftig.

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 Kennwort: „Bürgerzentrum“ wird ein Teilbereich des Ursprungsplans überplant.

Der Ursprungsplan setzt für den Änderungsbereich Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ fest. Zudem ist in diesem Bereich eine unterirdische Versorgungsleitung festgesetzt.

Ein kleiner Teilbereich im Nordwesten ist als „Kerngebiet“ (MK) mit einer Geschossflächenzahl von 3,0 einer Grundflächenzahl von 1,0 sowie 3 Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt.



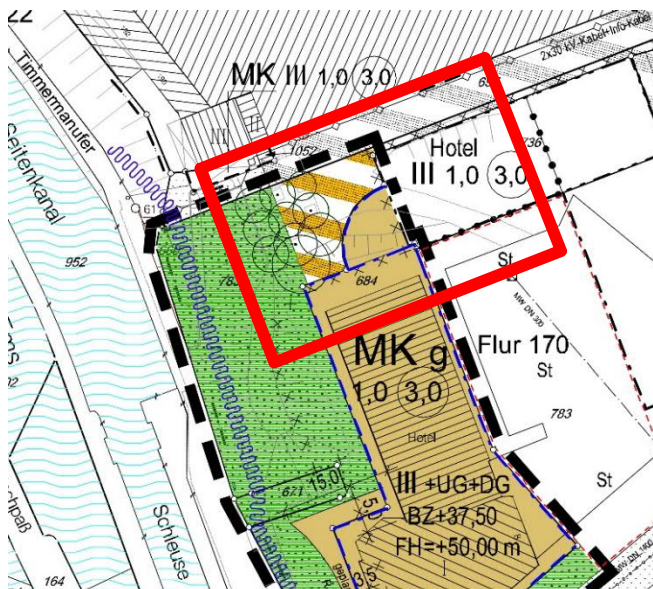
Rechtskräftige 4. BPÄ Nr. 208 Kennwort:
„Bürgerzentrum“ (Ursprungsplan, unmaßstäblich)

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 Kennwort: „Bürgerzentrum“

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 Kennwort: „Bürgerzentrum“ ist seit dem 06.06.2012 rechtskräftig.

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 Kennwort: „Bürgerzentrum“ wird ein Teilbereich der 8. Änderung überplant.

Die 8. BPÄ setzt für den Änderungsbereich als Art der baulichen Nutzung „Kerngebiet“ (MK) fest.



Rechtskräftige 8. BPÄ Nr. 208 Kennwort: „Bürgerzentrum“
(unmaßstäblich)

Für das „Kerngebiet“ sind folgende Regelungen getroffen worden:

- Geschossflächenzahl (GFZ 3,0)
- Grundflächenzahl (GRZ 1,0)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (III) + Unter- und Dachgeschoss
- max. zulässige Firsthöhe (+50,00 m) mit Bezugsebene (+37,50)

- geschlossene Bauweise

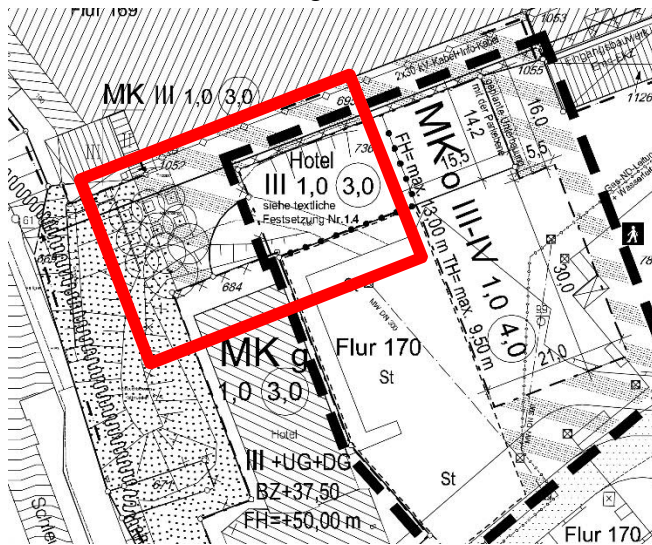
Wohnungen sind oberhalb des Erdgeschosses zulässig, Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Es sind zudem eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ und eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Des Weiteren ist ein Teilbereich als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind nachrichtlich dargestellt.

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 Kennwort: „Bürgerzentrum“

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 Kennwort: „Bürgerzentrum“ ist seit dem 30.07.2010 rechtskräftig.



Rechtskräftige 9. BPÄ Nr. 208
Kennwort: „Bürgerzentrum“ (unmaßstäblich)

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 Kennwort: „Bürgerzentrum“ wird ein Teilbereich der 9. Änderung überplant.

Die 9. BPÄ setzt für den Änderungsbereich als Art der baulichen Nutzung „Kerngebiet“ (MK) mit dem besonderen Nutzungszweck „Hotel“ fest.

Für das „Kerngebiet - Hotel“ sind folgende Regelungen getroffen worden:

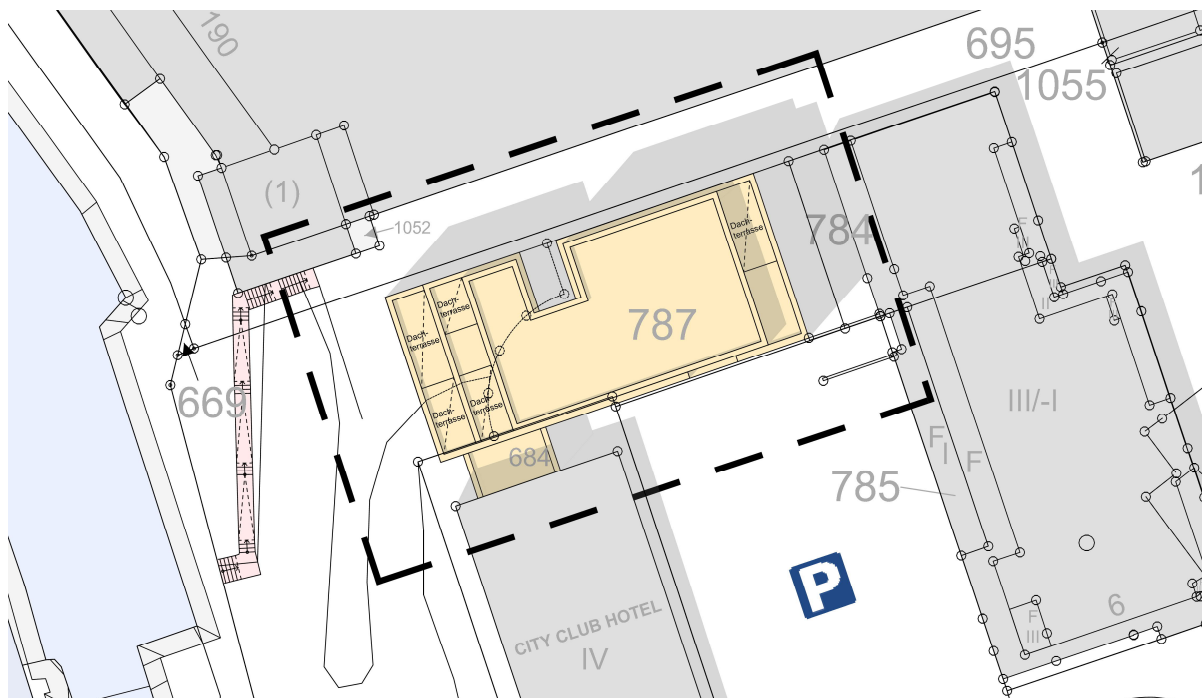
- Geschossflächenzahl (GFZ 3,0)
- Grundflächenzahl (GRZ 1,0)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (III)

Es sind zudem eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ und eine Fläche für Stellplätze festgesetzt.

Des Weiteren ist der Bereich als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind nachrichtlich dargestellt.

5 Geplantes Vorhaben

In einem unverbindlichen Konzept wurden erste Planungsüberlegungen einer möglichen Bebauung des Grundstücks skizziert.



Lageplan „Erweiterung des City Club Hotels“, terhechte & höfker architekten, Rheine Mai 2018



Ansicht West „Erweiterung des City Club Hotels“, terhechte & höfker architekten, Rheine Mai 2018

Nach dem Konzept ist geplant, auf der Freifläche nördlich/nordöstlich des bestehenden City Club Hotels einen Neubau zu errichten, der unmittelbar an den vorhandenen Gebäudekomplex anschließt. Die Planung zur Erweiterung des City Club Hotels sieht einen dreigeschossigen Baukörper mit einem Staffelgeschoss vor. Zusätzlich sind im Untergeschoss eine Tiefgarage

sowie eine Hotelebene oberhalb der Tiefgarage geplant. Die untere Hotelebene ist baurechtlich betrachtet kein Vollgeschoss, da der geplante Baukörper im Mittel nicht mehr als 1,6 m über die Geländeoberfläche hinausragt. In den oberen Geschossen soll zudem auch eine Wohnnutzung integriert werden. Die Höhenentwicklung fügt sich in die Umgebung ein.

6 Begründung der Festsetzungen der 10. Änderung des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung von Kerngebieten wird aus den Ursprungsplänen übernommen. Es sind weiterhin bis auf Vergnügungsstätten (Spielhallen, Betrieb mit Sexdarbietungen, Sex-Kinos und Video-Kabinen/Video-PeepShows sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution) alle gemäß § 7 BauNVO zulässigen Nutzungen möglich. Wohnnutzungen sind auch zukünftig oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.

Der besondere Nutzungszweck „Hotel“, der für einen Teil des Änderungsbereiches vorgibt, dass nur die für ein Hotel typischen Nutzungsmöglichkeiten einschließlich Stellplätze zulässig sind, entfällt. Damit wird gewährleistet, dass in dem geplanten Neubau – wie es den Planungszielen entspricht - neben einer Hotelnutzung auch Wohnungen entstehen können.

Bei dem Ausschluss von Vergnügungsstätten beruft sich die Stadt Rheine insbesondere darauf, dass von diesen Nutzungen so genannte imagebedingte „Trading-Down-Effekte“ ausgelöst werden (insbesondere durch die Agglomeration von Vergnügungsstätten, u. ä. einschlägigen Betriebe), die letztlich eine Ansiedlung von Unternehmen/Nutzungen verhindern, die aus geschäftlichen Gründen auf einen repräsentativen Charakter des Gesamtgebietes angewiesen sind. Der Bebauungsplan soll die Entstehung und Erhaltung einer hochwertigen Gebietsstruktur mit der Stadthalle Rheine, Hotel- und Wohnnutzungen fördern und sicherstellen. Sollte das Gebiet für die genannten auszuschließenden Betriebe geöffnet werden, so ist davon auszugehen, dass langfristig eine ungewünschte Konkurrenzsituation ausgelöst werden kann. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll daher eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung durch eine Niveauabsenkung und einem damit verbundenen Attraktivitätsverlust des gesamten Gebietes verhindert werden. Es soll schon im Ansatz das Umkippen in ein Vergnügungsviertel verhindert werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Geschossflächenzahl (GFZ), zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Zahl der Vollgeschosse und zur max. zulässigen First-/Gebäudehöhe (FH/GH) getroffen. Zudem wird die Oberkante des obersten Vollgeschosses definiert. Bis auf die Gebäudehöhe und die Oberkante für einen Teilbereich werden die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan übernommen.

Für die Kerngebiete wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich hierbei an der max. zulässigen Obergrenze für Kerngebiete gemäß § 17 BauNVO. Danach kann das Plangebiet zu 100 % versiegelt werden.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird auch weiterhin eine hohe Bauflexibilität gewährleistet, wodurch das jeweilige Grundstück optimal ausgenutzt werden kann.

Die Festsetzung, dass der Grundstücksfläche Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzugerechnet werden können, entfällt. Gemeinschaftsanlagen sind im Plangebiet bisher nicht umgesetzt worden und auch zukünftig nicht vorgesehen.

Als Höhenbegrenzung wird auch weiterhin für alle Bereiche eine 3-geschossige Bebauung sowie eine GFZ von 3,0 festgesetzt. Die GFZ orientiert sich hierbei an der max. zulässigen Obergrenze für Kerngebiete gemäß § 17 BauNVO. Dadurch kann das zulässige Bauvolumen abschließend bestimmt werden.

Für den Teil des bestehenden City Club Hotels werden zudem der Zusatz, dass 3 Vollgeschosse + Untergeschoss + Dachgeschoss zulässig sind sowie die Bezugsebene (+ 37,50 m) und die max. zulässige Firsthöhe über Normalhöhennull (+ 50,00 m ü. NHN) unverändert übernommen.

Für den nordöstlichen Teil des Änderungsbereiches wird die max. zulässige Oberkante des dritten Obergeschosses über Normalhöhennull (50,40 m ü. NHN) sowie die max. zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull (53,50 m ü. NHN) festgesetzt. Oberhalb des 3. Obergeschosses ist ein Staffelgeschoss geplant. Die vordere Fassade in den oberen Geschossen zur „Ems“ hin ausgerichtet, soll deutlich zurückspringen, um eine Abstufung zu erreichen. Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die Neubebauung in die Umgebung einfügt. Die max. zulässigen Höhen entsprechen der Trauf- und Firsthöhe des nördlich, unmittelbar an der „Ems“ gelegenen Wohngebäudes. Mit den getroffenen Festsetzungen werden auch zukünftig unterschiedliche Dachformen mit größtmöglichen Ausnutzungen bei Flachdächern ermöglicht. Das konkrete Vorhaben ist umsetzbar.

Die max. zulässige First-/Gebäudehöhe dürfen auch weiterhin ausnahmsweise durch untergeordnete, technisch bedingte Bauteile, wie z. B. Schornsteine, etc. überschritten werden. Damit soll verhindert werden, dass für untergeordnete Bauteile der Betriebe regelmäßig Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig werden.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Die Festsetzungen zur Bauweise werden grundsätzlich aus dem Ursprungsplan übernommen.

Für den Bereich des bestehenden City Club Hotels wird weiterhin eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO festgesetzt, wonach Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Die geschlossene Bauweise wird zukünftig auch für den nordöstlichen Bereich übernommen. Damit wird zum einen der bereits vorhandenen Bebauung entsprochen. Zum anderen ist das konkrete Vorhaben damit umsetzbar.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zukünftig ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die im Ursprungsplan einzeln festgesetzten Baufenster werden zu einem großen zusammengefasst. Damit wird das konkret geplante Vorhaben berücksichtigt und eine optimale Ausnutzung der Grundstücksbereiche gewährleistet.

Um sicherzustellen, dass das Staffelgeschoss in Richtung „Ems“ deutlich zurückspringt, wird eine zusätzliche Baugrenze für das 3. Obergeschoss festgesetzt.

Da innerhalb des Plangebietes tatsächlich keine Balkone vorhanden und auch zukünftig nicht vorgesehen sind entfällt die Festsetzung, dass Balkone die festgesetzten Baugrenzen/Baulinien um 2 m überschreiten können.

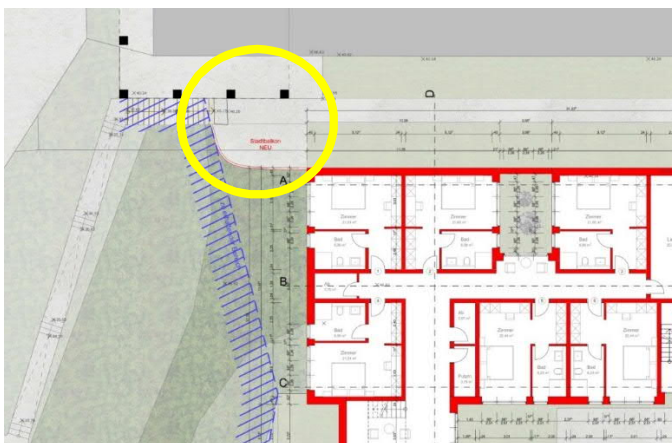
6.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“

Die im Norden des Geltungsbereiches festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Damit wird auch zukünftig die fußläufige Erreichbarkeit des Schleusenbereiches der westlich verlaufenden „Ems“ sichergestellt.

Der im Ursprungsplan festgesetzte Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ nördlich des bestehenden City Club Hotels, der als „Aussichtsplattform“ genutzt werden sollte, wird überplant. Um die Erweiterung des City Club Hotels zu ermöglichen und eine Verbindung zwischen dem bestehenden und dem neuen Gebäudekomplex herstellen zu können, wird die Fläche zukünftig in das Kerngebiet einbezogen.

Es ist geplant die „Aussichtsplattform“ in Richtung Nordwesten im Anschluss an die vorhandene Treppe hinunter zur „Ems“ zu verlegen und damit sicherzustellen, dass auch zukünftig ein Bereich zum Verweilen, mit Blickbeziehung in Richtung Altstadt und „Ems-Wehr“ zur Verfügung steht (s. folgende Abbildung).

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt ist sicherzustellen, dass bei der Ausführung und Umsetzung zur Errichtung der „Aussichtsplattform“ keinerlei Bau-tätigkeiten/Eingriffe innerhalb des Naturschutzgebietes stattfinden. Dies ist im Rahmen weiter-führender Planungen nachzuweisen.



Grundriss EG mit Stadtbalkon Variante 2 „Erweiterung des City Club Hotels“, terhechte & höfker architekten, Rheine Juni 2018

6.5 Hauptversorgungsleitung

Die innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ verlaufende unterirdische Hauptversorgungsleitung (230 kV-Kabel + Info Kabel) wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Der Verlauf wird damit auch zukünftig sichergestellt.

6.6 Öffentliche Grünfläche

Die in den Ursprungsplänen entlang der westlich verlaufenden „Ems“ festgesetzte öffentliche Grünfläche wird nur teilweise in die 10. Änderung übernommen. In Teilbereichen dieser öffentlichen Grünfläche sind Abgrabungen erforderlich, um eine Belichtung der unteren Geschosse zu gewährleisten. Daher wird die Grünfläche entsprechend verkleinert und zukünftig als überwiegend als Kerngebiet und im nördlichen Bereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

Durch die öffentliche Grünfläche verläuft die Abgrenzung des FFH-Gebietes / Naturschutzgebietes „Emsaue“ (DE-3711-301 ST-079, Geobasis NRW Opendata). Die Abgrenzung ist nachrichtlich in der Planzeichnung zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 dargestellt. Die zukünftige Abgrenzung der öffentlichen Grünfläche orientiert sich an der FFH-Gebiets/ Naturschutzgebietes-Grenze. Damit wird der im Vorfeld erfolgten Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprochen, dass die Planungen als unkritisch eingeschätzt werden, sofern keine Bautätigkeiten im Naturschutzgebiet stattfinden. Dieser Vorgabe wird mit den getroffenen Festsetzungen Rechnung getragen.

6.7 Fläche für Stellplätze / Tiefgarage

Die Abgrenzung der Fläche für Stellplätze (St) wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Damit wird sichergestellt, dass auch zukünftig ausreichend Flächen für die erforderlichen Stellplätze für die bestehenden und geplanten Nutzungen vorhanden sind.

Für das konkret geplante Vorhaben ist zusätzlich die Errichtung einer Tiefgarage im Untergeschoss des Neubaus vorgesehen. Es ist geplant die Tiefgarage über den Grundriss des Gebäudes hinaus auch unterhalb der nördlich bestehenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ zu errichten. Die konkrete Abgrenzung der Tiefgarage (Tg) ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt und eine Umsetzung damit gewährleistet.

6.8 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Die nachrichtliche Darstellung des Bereiches, dessen Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

7 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereiches	Fläche [m ²]
• Nettobauland - Kerngebiet (MK), davon - o überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 1,0 = 100 % des Nettobaulands) • Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ • Grünfläche	870 260 125 870
Summe	1.255

8 Technische Erschließung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen (Löschwasser, Trinkwasser, Strom- und Gas, Fernmeldenetz, Schmutzwasser, Oberflächenentwässerung und Abfall) sind vorhanden und können für bauliche Entwicklungen genutzt bzw. ggf. erweitert werden.

Auf die bestehende technische Infrastruktur (wie Kanalisation, Kläranlage) von Rheine ist durch die Planung nur eine geringfügig höhere Auslastung zu erwarten.

9 Berücksichtigung der Umweltbelange / Artenschutz / FFH-Gebiet

Der Bebauungsplan wird geändert, um inmitten des zentralen Stadtgebietes von Rheine den Neubau eines Hotel-/Wohngebäudes zu ermöglichen. Das Vorhaben dient dem Ziel der Nachverdichtung im Ortskern von Rheine. Damit dient der Bebauungsplan der Innenentwicklung und kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert werden.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird eine Grundfläche von nicht mehr als 20.000 qm festgesetzt. Es wird auch kein UVP-pflichtiges Vorhaben im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes begründet.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist damit entbehrlich. Auch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich.

Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 (2) und (3) S. 1 BauGB. Hiernach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Als Mindestanforderung für die Abwägung ist in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 7 BauGB allerdings ein umweltplanerischer Fachbeitrag inkl. überschlägiger Bilanzierung (UFB) zu erstellen (s. Anlage „Umweltplanerischer Fachbeitrag“, IPW 2018).

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten sind. Auf eine Eingriffs- und Kompensationsermittlung konnte verzichtet werden, da die Planung keine zusätzliche Neuversiegelung zulässt. Es kommt somit zu keinem Kompensationsdefizit.

Gemäß „Artenschutzbeitrag“ (IPW 2018, s. Anlage) können innerhalb des Plangebietes Arten mit besonderer Planungsrelevanz ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen des westlich angrenzenden, und teilweise auch innerhalb des Plangebietes liegenden Naturschutzgebietes „Emsaue“ sind zu vermeiden (z. B. Bauzaun zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen). Werden Bäume oder Sträucher gerodet, dürfen diese zur Vermeidung einer Tötung häufiger europäischer Brutvogelarten mit allgemeiner Planungsrelevanz nur außerhalb der Brutzeit gerodet werden. Bei Rodungsarbeiten während der Brutzeit (ca. März bis August) muss vorab eine Kontrolle durch eine ornithologisch fachkundige Person auf evtl. vorhandene Vogelnester erfolgen.

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 liegt mit einem geringen Flächenanteil innerhalb des FFH-Gebietes „Emsaue“. Daher war die Durchführung einer „Allgemeinen FFH-Verträglichkeitsvorstudie des Einzelfalls nach § 34 BNatSchG“ erforderlich (IPW 2018, s. Anlage). Da im Bereich der Überschneidung des FFH-Gebietes mit dem Geltungsbereich weiterhin eine Grünfläche festgesetzt wird, sind in diesem Bereich keine Eingriffe zu erwarten. Im Ergebnis kommt die FFH-Verträglichkeitsvorstudie zu dem Ergebnis, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Schutzzweck bzw. auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Emsaue“ (EU-Kennzahl: 3711-301) sind nicht zu erwarten.

Nach gutachterlicher Einschätzung werden aus den vorgenannten Gründen die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt.

10 Abschließende Erläuterungen

Durch die 10. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile. Das Kerngebiet bleibt in seiner ihm typischen Art bestehen.

Es werden der besondere Nutzungszweck „Hotel“ aufgehoben, eine zusätzliche max. Gebäudehöhe und Oberkante für das oberste Vollgeschoss für einen Teilbereich ergänzt und die Baufenster zu einem zusammengefasst und damit vergrößert. Zudem wird die öffentliche Grünfläche verkleinert.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Nachbarbebauung oder auf sonstige Belange sind nicht zu erwarten.

11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 Kennwort: „Bürgerzentrum“ mit der Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Rheine ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2021-04-27

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

gez. ppa. Desmarowitz

.....

Matthias Desmarowitz

Die Begründung zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 Kennwort: „Bürgerzentrum“ hat dem Haupt-, Digital- und Finanzausschuss der Stadt Rheine im Rahmen der Delegierung nach § 60 Abs. 2 GO NRW beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am 27.04.2021 vorgelegen.

Rheine, 27.04.2021

Produktgruppe Stadtplanung

gez. van Wüllen

.....

Matthias van Wüllen

Leiter Stadtplanung