

Begründung

14. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10c

Kennwort: "Westliche Innenstadt"

- Vorentwurf -

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand November 2022

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand	3
1.1	Anlass und Erforderlichkeit.....	3
1.2	Planverfahren.....	4
2	Beschreibung des Plangebiets	4
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereichs	4
2.2	Lage im Stadtgebiet	4
3	Planerische Ausgangssituation	5
3.1	Regionalplan Münsterland.....	5
3.2	Flächennutzungsplan.....	5
3.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	5
4	Planinhalte und Planfestsetzungen	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	7
4.4	Erschließung	7
4.5	Gestalterische Festsetzungen.....	7
5	Auswirkungen auf den Klimaschutz	7
6	Flächenbilanz	7
7	Verfahrensübersicht	8

1 Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Der seit April 1977 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 10c, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ setzt als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNutzungsverordnung (BauNVO) fest. Im Laufe der Jahre wurde der Bebauungsplan mehrfach geändert – zuletzt in Form der 13. Änderung, welche den Ausschluss von Bordellen, bordellartigen Betrieben und Wohnungsprostitution zum Inhalt hatte. Die Kerngebietsfestsetzung blieb dabei stets unverändert.

Gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz vom 03.11.2021 zum Zentrenkonzept sowie einer Neufassung der Abgrenzung der Kerngebietslagen in der Innenstadt soll der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10c zukünftig nicht mehr Bestandteil der Kerngebietslagen sein. Dies macht eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Zur Ermöglichung von flexibleren Nutzungsperspektiven soll als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden. Im Gegensatz zum Kerngebiet, das gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft, Verwaltung und der Kultur dienen soll, steht beim Urbanen Gebiet eine breitere Nutzungsmischung im Vordergrund. Zudem soll eine Wohnnutzung nicht nur in Teilen, sondern im gesamten Baugebiet ermöglicht werden. Mit Blick auf das Ziel der Stadt Rheine, eine kompaktere, funktional zukunftsfähige Innenstadt zu entwickeln, in der auch die Möglichkeit der Wohnnutzung im Erdgeschoss eine verstärkte Relevanz einnehmen soll, trägt die Änderung zu einer Stärkung der planerischen Steuerungsmöglichkeiten bei.

Ein weiterer Anlass für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist, dass mit einer ergänzenden Festsetzung nach § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 Bauordnung (BauO) NRW auf die sich stetig ändernde Gestalt und Funktion von Werbeanlagen reagiert werden soll. Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs in einem besonders von gewerblichen Nutzungen geprägten Gebiet liegt ein erhöhter planerischer Handlungsdruck vor, der eine zeitnahe Steuerung erfordert.

Mit der 14. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10c, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ werden im Wesentlichen folgende planerischen Zielsetzungen verfolgt:

- Erhaltung der Attraktivität der Innenstadt der Stadt Rheine,
- Optimierung der Entwicklungsmöglichkeiten für die innerstädtische Wohnnutzung,
- Aufwertung des Standortes durch gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen.

1.2 Planverfahren

Die Änderung- und Ergänzung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind aus den folgenden Gründen gegeben:

- Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes dient der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb eines bebauten Stadtgebiets im Zentrum der Stadt Rheine und kann somit als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen werden.
- Mit Verweis auf die Ziele der Planung, der Änderung der Art der baulichen Nutzung sowie Ergänzung einer gestalterischen Festsetzung, wird mit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes bzw. der konkreten individuellen Anwendung die zulässige Grundfläche von 2,0 ha nicht überschritten.
- Durch die Änderung- und Ergänzung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenso bestehen aufgrund der Innenstadtlage keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 1543, durch die östliche Grenze des Flurstücks 1710 von der Straße „Am Thietor“ bis zur Marktstraße und durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1717, Flur 122 Gemarkung Rheine-Stadt von der Poststraße bis zum Marktplatz,
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 1747 (Marktplatz) sowie 1422 (Klosterstraße), Flur 122 Gemarkung Rheine-Stadt,
- im Süden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 1478, 872, 873, Flur 122 Gemarkung Rheine-Stadt sowie dem Flurstück 215, Flur 111 der Gemarkung Rheine-Stadt,
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 1810, Flur 122 Gemarkung Rheine-Stadt von der Bahnhofstraße bis zur Straße „Am Thietor“.

2.2 Lage im Stadtgebiet

Das ca. 3,13 ha umfassende Plangebiet liegt in zentraler Lage innerhalb der westlichen Innenstadt der Stadt Rheine. Geprägt ist das Gebiet durch eine 2- bis 3-geschos- sige Bebauung, welches punktuell durch einzelne Sonderbauten wie etwa dem alten

Rathaus am Borneplatz akzentuiert wird. Während der westliche Teil des Geltungsbereiches mehrheitlich durch gewerbliche Nutzungen – vorwiegend Geschäfts- und Bürogebäude – charakterisiert wird, ist der östliche Teil durch eine kleinteilige Nutzungsmischung bestimmt (u.a. Einzelhandel und Gastronomie). Wohnnutzung findet sich hauptsächlich im Kern des Plangebiets - östlich der Poststraße – jeweils ab dem ersten Obergeschoss.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Regionalplan Münsterland

Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Planung steht demnach nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. Dem Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung wird entsprochen.

3.2 Flächennutzungsplan

Innerhalb des wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine wird das Plangebiet überwiegend als „Gemischte Baufläche“ mit der Zweckbestimmung Kerngebiet (MK) dargestellt. Infolgedessen muss eine Berichtigung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden, da eine Nutzungsänderung erfolgt.

Unter Verweis auf § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, berichtigt werden. Voraussetzung ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets nicht beeinträchtigt wird. Unter Berücksichtigung der Geringfügigkeit der Änderung, die sich in einem Wechsel der Zweckbestimmung von einem Kerngebiet in ein Urbanes Gebiet ausdrückt, kann eine entsprechende Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen und bedarf keines separaten, formalen Verfahrens und auch keiner Genehmigung durch die Bezirksregierung Münster.

Des Weiteren stellt der Flächennutzungsplan im südöstlichen Teil des Plangebietes eine Fläche für den Gemeinbedarf (Öffentliche Verwaltung) dar und übernimmt als nachrichtlich das Vorhandensein zweier Bodendenkmäler. Unter Bezugnahme auf den Anlass der Planung – Änderung des festgesetzten Kerngebietes in ein Urbanes Gebiet – bleibt die dargestellte Fläche für Gemeinbedarf von der Planung unberührt. Eine Berichtigung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes ist in diesem Fall nicht erforderlich.

3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO fest. Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution als Unterart der Nutzungsart „sonstige (im Kerngebiet) nicht wesentliche störende Gewerbebetriebe“ sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Zudem

sind Wohnungen innerhalb des Kerngebiets nur oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig. Zum Zwecke der planungsrechtlichen Sicherung wurde des Weiteren das alte Rathaus am Borneplatz als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Ergänzt werden die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von First- und Traufhöhen. Die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche werden mittels der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise sowie Baugrenzen und Baulinien definiert. Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude werden als örtliche Bauvorschriften zur Dachform, zur Dachneigung sowie zur Firstrichtung der Hauptgebäude vorgenommen.

4 Planinhalte und Planfestsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine innerstädtische, zentrale Lage und eine gute Verkehrsanbindung. Die Nutzungsstruktur ist durch eine Mischung von Einzelhandels-, Gastronomie-, Büro-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen geprägt.

Urbanes Gebiet

Um die bestehende Nutzungsstruktur planungsrechtlich zu sichern und das Plangebiet im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung weiterzuentwickeln, soll die Art der baulichen Nutzung von einem Kerngebiet zu einem Urbanen Gebiet geändert werden. Urbane Gebiete dienen gemäß ihrer Zweckbestimmung nach § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen, der Unterbringung von Gewerbetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss hierbei nicht gleichgewichtig sein.

Die Festsetzung eines urbanen Gebietes ist an dieser Stelle im Stadtraum besonders geeignet, um eine Nutzungsmischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen zu gewährleisten. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf eine vertikale Gliederung des Geltungsbereiches. Die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 6a BauNVO Abs. 4 BauNVO erlauben es beispielsweise, dass in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen oder Gewerbe zu verwenden ist. Insgesamt erhöhen sich daher die planerischen Steuerungsmöglichkeiten und es können zielgenauere Festsetzungen zur Sicherung des Bestandes als auch zur zukünftigen Entwicklung der Nutzungen innerhalb des Plangebietes getroffen werden.

Die konkrete Abgrenzung der Baugebietsfläche sowie die Festlegung von differenzierten Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nutzungen erfolgt im weiteren Verfahren. Weitergehend wird darauf hingewiesen, dass die auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf nicht Gegenstand der Änderung sein soll.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen zum Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine Änderungen vorgenommen werden. Die festgesetzten zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ), zulässigen Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie die Festsetzungen zur Höhenstruktur und der Anzahl der Vollgeschosse bleiben bestehen.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Unverändert soll darüber hinaus im Plangebiet eine geschlossene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO gelten. Es wird auch nicht beabsichtigt, die Bestimmungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, die mittels Baugrenzen und Baulinien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 Abs. 1 BauNVO definiert werden, zu ändern.

4.4 Erschließung

Die grundsätzliche Erschließung des Plangebiets wird durch die Änderung und Ergänzung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht berührt.

4.5 Gestalterische Festsetzungen

Die Umsetzung der gestalterischen Absichten hinsichtlich der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen – in diesem Fall von Werbeanlagen – soll durch textliche Festsetzungen auf Grundlage von § 9 Abs. 4 i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW erfolgen. Beabsichtigt sind konkrete Vorgaben über die Anordnung der Werbeanlagen am Gebäude, über die Ausgestaltung der einzelnen Werbeanlagen sowie ihre zulässige Größe. Die konkreten planungsrechtlichen Vorgaben werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5 Auswirkungen auf den Klimaschutz

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet eine Neujustierung von Nutzungen in einem bereits umfassend baulich geprägten Bereich in der Innenstadt. Abgesehen von dadurch ggf. ermöglichten baulichen Optimierungen – z.B. hinsichtlich einer Barrierefreiheit im Zusammenhang mit erweiterten Wohnnutzungen – die temporäre Kurzeitwirkungen auf das Mikroklima haben können, sind Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz nicht zu erwarten.

6 Flächenbilanz

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 31300 m² (3,13 ha).

7 Verfahrenübersicht

Änderungs- und Ergänzungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	31.08.2022
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	31.08.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungs- und Ergänzungsbeschlusses und des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	
Beschluss über die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	
Beschluss über die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung und Satzungsbeschluss	
Rechtskraft	

Rheine,

Stadt Rheine
Der Bürgermeister

Im Auftrag



Matthias van Wüllen
Leiter Stadtplanung