

Begründung

zur 13. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 10 a

Kennwort: "Westliche Innenstadt"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : November 2009



1. Ausgangssituation/Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 10 a, Kennwort: „Westliche Innenstadt“, ist seit August 1976 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan deckt den nördlichen Teil der westlichen Innenstadt von Rheine zwischen Salzbergener Straße/Ems und dem Straßenzug „Am Thietor/Mühlenstraße“ ab. Der Plan ist bereits mehrfach an die sich ändernden städtebaulich funktionalen Anforderungen, bezogen auf den Citybereich, angepasst worden. Insbesondere wurde die Bebauung entlang der Salzbergener Straße neu geordnet und die Zulässigkeit von Spielhallen und Bordellen geregelt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt das ehemalige Waisenhaus, das heutige Jacob-Meyersohn-Haus. Das unter Denkmalschutz stehende Bauwerk wird von Wohngruppen bewohnt, die von der Caritas Rheine betreut werden. Es besteht ein erheblicher Bedarf zur Bereitstellung von weiteren Wohnmöglichkeiten, die jedoch innerhalb des vorhandenen Gebäudes nicht gedeckt werden kann. Es soll deshalb ein Erweiterungsbau entstehen.

Die städtebaulich-architektonische Gestaltung dieses neuen Baukörpers im sensiblen Emsuferbereich und in unmittelbarer Nachbarschaft zu Denkmälern ist durch den Gestaltungsbeirat der Stadt Rheine begleitet worden, sodass ein auf die Umgebung abgestimmte Gebäudestruktur entwickelt werden konnte. Die Zustimmung der Denkmalbehörden zum Bauvorhaben erscheint damit – nach Abschluss des Änderungsverfahrens – kurzfristig möglich.

2. Geltungsbereich

Die projektierte 13. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 a, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ bezieht sich auf das Grundstück Mühlenstraße 73, Gemarkung Rheine Stadt, Flur 122, Flurstück 1364.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan 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.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Vorgabe wird im zurzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes aufgenommen. Diese Darstellung wird durch die Inhalte der 13. Änderung nicht verändert. Damit können insgesamt die Inhalte der Änderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet/Prägung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 a liegt innerhalb des Inneren Ringes der Stadt Rheine. Lediglich die Randbereiche – Salzbergener Straße und Tiefe Straße – sind als Kerngebiet ausgewiesen. Hier finden sich geschäftliche Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie aber auch Büros und Praxen. Der übrige Bereich dient vorwiegend dem Wohnen. Es handelt sich um ein zentral gelegenes, aufgrund der Nähe zur Emsaue, jedoch relativ ruhig gelegenes Wohnquartier. Das Wohnquartier ist hinsichtlich der architektonischen Ausprägung zweigeteilt: der nordöstliche Teil wird bestimmt durch relativ großzügig geschnittene Grundstücke, zum Teil in villenartiger Bebauung. Der Bereich Thiemauer, An der Stadtmauer und Kugeltimpen hingegen ist besetzt mit Wohngebäuden in meist geschlossener Bauweise auf kleineren Grundstücken.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes findet sich mit dem Falkenhof die historische Keimzelle der Stadt Rheine. Weitere unter Denkmalschutz stehende Gebäude bzw. Anlagen – z.B. Emsmühle, ehemaliges Waisenhaus, jüdischer Friedhof, Salinenkanal, Silogebäude – verdeutlichen die historische Bedeutung des Plangebietes, die genannten Denkmäler sind Zeugen für die Entwicklung der Stadt Rheine.

4.2 Infrastrukturelle Angebote in der Umgebung

Aufgrund der Lage in der Innenstadt können alle zentral vorgehaltenen Infrastruktureinrichtungen - z.B. Emsstraße als Haupteinkaufsbereich – in direkter Nähe erreicht werden. Aber auch Angebote der sozialen Infrastruktur – wie Kindergarten, Grundschule, Gymnasium – sind in fußläufiger Entfernung zu erreichen.

4.3 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage im Bereich der Emsaue erhebliche topographische Bewegungen auf. Vom höchsten Punkt an der Salzbergener Straße/Am Thietor mit ca. 42,30 m über NN fällt das Niveau auf ca. 31,00 m über NN im Bereich Mühlenstraße/ehem. Jugendherberge.

Naturräumlich ist das Plangebiet den „Rheiner Höhen“, bzw. dem „Salzbergener Emstal“ zuzuordnen mit dem vorherrschenden Bodentypen „Plaggenesch“ bzw. „Gley“.

4.4 Zustand von Natur und Landschaft

Entsprechend der vorhandenen Nutzungs- und Baustruktur ist das Plangebiet bzw. dessen Umgebung bezüglich seiner naturräumlichen Gestaltung geprägt: die Bereiche mit geschäftlicher Nutzung sind weitgehend bebaut, bzw. durch Stellplatzanlagen versiegelt. In den Wohnquartieren finden sich typische Hausgärten mit Rasenflächen, Busch- und Baumgruppen, zum Teil auf großzügig geschnitten Grundstücken.

Die potentielle natürliche Vegetation – trockener Buchen-Eichenwald – ist durch die anthropogene Nutzung vollständig zurückgedrängt.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt für die vorhandenen Gebäude über das städtische Entwässerungsnetz im Mischsystem. Auch das durch die Inhalte der Änderung neu geschaffene Baufeld im Bereich nördlich des Jacob-Meyersohn-Hauses kann an dieses Netz angeschlossen werden.

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 in einem Wohngebiet 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 Befördern, des Behandeln und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

4.6 Immissionen/Emissionen

Der ursprüngliche Bebauungsplan enthält – ausgehend von der Salzbergener Straße/B 65 – Vorgaben für passive Schallschutzmaßnahmen. Der Änderungsbereich ist jedoch soweit von dieser Verkehrsachse entfernt, dass hier keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Von der durch die Änderung projektierten überbaubaren Fläche innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes gehen keine Emissionen auf die Nachbarschaft aus, die für die vorhandene Nachbarschaft als unzumutbar einzustufen sind.

Insgesamt sind damit durch die Realisierung der Planinhalte Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die zukünftigen Bewohner, die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, nicht zu erwarten. Demnach werden auch keine Planungen oder Maßnahmen bezüglich des Immissionsschutzes zur Umsetzung bzw. Realisierung der vorgenannten Änderungsinhalte vorgeschlagen.

4.7 Altlasten

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

4.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 a finden sich eine Reihe von Denkmälern bzw. denkmalgeschützten Bereichen:

- Falkenhof
- Emsmühle
- Jüdischer Friedhof
- Silo-Gebäude
- Ehemaliges Waisenhaus/Jacob-Meyersohn-Haus
- Ehemalige Jugendherberge
- Salinenkanal
- Gebäude Forckenbeckstraße 5 und 6
- Gebäude Am Thietor 4
- Gartenpavillion Homeyerstraße 9.

Die 13. Änderung bezieht sich auf das Grundstück mit dem unter Denkmalschutz stehenden Jacob-Meyersohn-Haus (ehemaliges Waisenhaus). Sowohl die städtebauliche Figur als auch die äußere architektonische Gestaltung des Gebäudes ist im Gestaltungsbeirat der Stadt Rheine abgestimmt worden. Da dieses Gremium mit den für Denkmalschutz zuständigen Fachleuten besetzt ist, ist bereits sichergestellt, dass die Änderungsinhalte denkmalgerecht sind und im noch anstehenden Baugenehmigungsverfahren die Zustimmung der Fachbehörden ohne weitere Diskussionen erfolgen wird. Sowohl die durch die Änderungsinhalte vorgegebene ruhige Gebäudestruktur als auch die Fassadengestaltung (die nicht Gegenstand der Änderung ist) nehmen Rücksicht bzw. Bezug auf das Baudenkmal.

Die übrigen Denkmäler werden durch die Inhalte der 13. Änderung nicht betroffen. 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 Erschließung

In das vorhandene Erschließungssystem wird durch die Änderungsinhalte nicht eingegriffen. Das Plangebiet ist über die Salzbergener Straße als innerörtliche Durchfahrtsstraße der B 65 an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die interne Verteilung des Verkehrs erfolgt über das –mit Ausnahme der Homeyerstraße – vollständig ausgebaute Verkehrsnetz innerhalb des Plangebietes.

Das Grundstück des Jacob-Meyersohn-Hauses ist über die Straße „Am Thietor“ an das bestehende Verkehrsnetz angeschlossen. Auch die verkehrliche Anbindung des Erweiterungsbaus erfolgt über diese vorhandene Verkehrserschließung.

Über eine Haltestelle im Bereich Salzbergener Straße ist der zu überplanende Bereich an das StadtBus-System angeschlossen. Diese Haltestelle wird von einer Linie, jeweils im halbstündigen Takt, bedient. Dieser Takt ist abgestimmt auf das gesamte StadtBus-System und die möglichen Umsteigevorgänge am zentralen StadtBusbahnhof in der Innenstadt von Rheine. Über dieses ÖPNV-Netz erfolgt auch der Anschluss an den Bahnhof in der Innenstadt von Rheine und damit an das schienengebundene ÖPNV-Netz.

Die Mühlenstraße, die östlich des Jacob-Meyersohn-Hauses entlang der Ems verläuft, ist eine wichtige innerörtliche Radwegeverbindung, über die das gesamte in der Stadt Rheine vorhandene Radwegenetz erreicht werden kann.

5.2 Maß der Nutzung

Die Art der Nutzung wird für den Änderungsbereich mit der Festsetzung „allgemeines Wohngebiet“ beibehalten.

Das Maß der baulichen Nutzung bzw. die Bauweise wird durch Baugrenzen, die Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl bestimmt. Hier erfolgen für das Grundstück des Jacob-Meyersohn-Hauses Änderungen.

Nördlich des bestehenden Gebäudes wird ein Baufeld ausgewiesen, das eine Erweiterung des Bestandes planungsrechtlich sichert. Für das neue Baufeld wird eine maximal dreigeschossige Bauweise vorgegeben. Auf die Festsetzung einer Dachform wird verzichtet um hier noch einen architektonischen Spielraum für die abschließende Abstimmung des neuen Baukörpers mit den zuständigen Denkmalbehörden im Rahmen des noch durchzuführenden Baugenehmigungsverfahrens zu haben. Mit dieser Kombination – unter Berücksichtigung der bereits mit den zuständigen Fachbehörden vorab abgestimmten Fassadengestaltung – wird ein neuer Gebäudeteil projiziert, der sich zwar dem dominanten Gebäudedenkmal unterordnet, aber trotzdem noch das notwendige Maß zeigt, um als eigenständiges Bauwerk wahrgenommen werden zu können.

Bisher wies das Grundstück des ehemaligen Waisenhauses im Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und überbaubarer Fläche einen sehr geringen Wert auf, der sich in einer Grundflächenzahl von 0,2 äußerte. Durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche ist es erforderlich auch die Grundflächenzahl zu erhöhen um das Vorhaben abzusichern. Es wird deshalb ein neuer Wert von 0,3 festgesetzt.

6. Voraussetzungen und Folgen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

Das 13. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10 a soll im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. § 13 BauGB enthält die Bedingungen zur Anwendung

dieses Verfahrens: Die erste Vorgabe sagt aus, dass durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden dürfen. Darüber hinaus darf der Änderungsinhalt nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens vorbereiten bzw. begründen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zusätzlich dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Sofern diese Voraussetzungen erfüllt werden, kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden; auch wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Frage, ob ein Änderungsinhalt die Grundzüge der Planung berührt, lässt sich anhand der vorliegenden Rechtsprechung bzw. der einschlägigen Kommentierungen nicht generell klären. Primär kommt es auf die räumlichen Auswirkungen der Änderung an. Reichen diese nicht weit, sondern beschränken sie sich auf kleinere abgrenzbare Bereiche, so kann zumeist davon ausgegangen werden, dass die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Je eher die Änderung Auswirkungen auf das gesamte Baugebiet oder gar darüber hinaus hat, desto eher muss hingegen von einer Berührung der Grundzüge der Planung ausgegangen werden. Nach der einschlägigen Kommentierung dürften ggf. auch räumlich weitgreifende Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, wenn sie lediglich marginale Bedeutung für das Plankonzept als solches haben.

Entscheidend ist, dass die planerische Grundkonzeption nicht erheblich verändert wird. Hier kann ein vereinfachtes Planänderungsverfahren stattfinden, da – unter Bezug auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes – die vorgesehenen Änderungen – Erweiterung der überbaubaren Fläche und geringfügige Erhöhung der GRZ von 0,2 auf 0,3 für nur ein Grundstück im Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes – nur von marginaler Bedeutung sind. Die Grundkonzeption des Bebauungsplanes Nr. 10 a bleibt unverändert.

Mit den o.g. Änderungsinhalten wird auch nicht etwa die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet. Im vorliegenden Fall werden lediglich für ein Grundstück bestehende Baurechte erweitert. Davon können keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen ausgehen. Von daher bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

Damit werden insgesamt die Voraussetzungen erfüllt, um das 13. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 10 a als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Verfahrensmäßig wird – entsprechend der Regelung des § 13 (2) BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird über eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben; den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird durch eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird auch 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.

Von der Planänderung gehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes aus, da durch die Änderungsinhalte lediglich ein vorhandenes Baurecht geringfügig erweitert wird, jedoch auf einer Fläche, die gegenwärtig als Gartenbereich/Rasen genutzt wird.

7. Kosten der Planung

Der Stadt Rheine entstehen durch die Realisierung der neu in den Änderungsplan aufgenommenen Inhalte keine Kosten.

8. Umsetzung und Realisierung

Die Änderung basiert auf einem Antragschreiben des Caritas-Verbandes Rheine. Für die beabsichtigte Erweiterung des Jacob-Meyersohn-Hauses sind bereits entsprechende Fördermittel von verschiedenen Zuschussgebern in Aussicht gestellt worden. Von einer zügigen Umsetzung des Vorhabens nach Abschluss des Änderungsverfahrens kann deshalb ausgegangen werden.

Rheine, 18. November 2009

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Heiner Schütte
Städt. Baurat