

Begründung

zur 16. Änderung des rechts-
verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 d,

Kennwort: "Westliche Innenstadt",
der Stadt Rheine

Fachbereich Planen und Bauen/Stadtplanung
Stand : Februar 2011



1. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 10 d, Kennwort: „Westliche Innenstadt“, ist seit 1977 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan deckt den Bereich zwischen Ems und Poststraße sowie Marktstraße/Markt/An der Stadtkirche und Tiefe Straße, also dem mittleren Teil der Innenstadt von Rheine, ab. Im Geltungsbereich liegt u. a. die Kirche St. Dionysius mit historischem Kirchhof.

Am westlichen Rand des historischen Kirchhofes von St. Dionysius befindet sich das Kannegießerhaus, wohl das älteste, in seiner Grundsubstanz erhaltene, Bürgerhaus der Stadt Rheine.

Der Bereich des Kannegießerhauses wurde erst in Zuge der Neuordnung innerhalb des Sanierungsgebietes in den Jahren zwischen 1970/80 zu einem freistehenden Gebäude mit seinem heutigen Umfeld. Bis zu diesem Zeitpunkt war das Kannegießerhaus an der Nordseite mit Anbauten versehen sowie an der Südgrenze des damaligen Grundstückes mit einem Lagergebäude belegt. Zur Neuordnung in diesem Sanierungsgebiet gehörte auch die neue Straßenführung auf dem Hügel. Die Umfeldgestaltung des Kannegießerhauses wurde nach Abschluss der Sanierung im Zusammenhang mit dem Umfeld des Kirchplatzes 1983/84 realisiert, mit dem Ziel der angemessenen Berücksichtigung der historischen Situation (Stadtmauer, Höhenunterschied, Stadtgraben, Kannegießerhaus, Kirchumfeld, Kirche) sowie der künftigen Nutzung des Kannegießerhauses als Stadtarchiv.

Das seit 1982 unter Denkmalschutz stehende Kannegießerhaus beherbergte zwischen 1982 und 2007 das Stadtarchiv der Stadt Rheine. Das Stadtarchiv ist nunmehr zusammen mit der Stadtbücherei im neuen Rathauskomplex untergebracht.

Insofern soll im denkmalgeschützten Kannegießerhaus eine neue Nutzung untergebracht werden, um dem städtebaulichen Missstand des Leerstandes zu begegnen. Es bedarf der Änderung des Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich

Die projektierte 16. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 d, Kennwort: „Westliche Innenstadt“, bezieht sich auf das Kannegießerhaus und dessen Umgebung.

Betroffen sind die Flurstücke 1759 und 1760 der Flur 122, Gemarkung Rheine Stadt. Es handelt sich hier um neue Flurstücksparzellen; die Altbezeichnung der Flurstücke sind 1071, 1211, 1310, 1311 und 1504 tlw. der Flur 122, Gemarkung Rheine Stadt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

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

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

4. Bestandsaufnahme

Das Kannegießerhaus befindet sich in der westlichen Innenstadt, westlich angrenzend an den historischen Kirchhof der Dionysiuskirche in unmittelbarer Nähe zum historischen Marktplatz. Die Zufahrt ist von der Straße Auf dem Hügel organisiert; die erforderlichen Stellplätze wurden für die Nutzung Stadtarchiv im Bereich dieser Straße nachgewiesen. Nach Aufgabe des Stadtarchivs wurden diese Stellplätze einer anderen öffentlichen Einrichtung zugeordnet.

Von der Fußgängerzone Marktstraße und Markt gibt es zwei untergeordnete Zugänge bzw. Stiegen.

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

Durch die Innenstadtlage ist eine direkte Anbindung an ein überregionales Radwegenetz und wichtige Fußwege gegeben. Die Fußgängerzone und der Marktplatz liegen nur wenige Meter entfernt. Die Anbindung an ÖPNV ist durch den Bahnhof mit IC-Haltepunkt und einem gut ausgebauten Stadtbussystem gegeben. Die Anbindung an das Stadtbussystem erfolgt über den Bustreff am Rathaus, der fußläufig zu erreichen ist.

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist entsprechend der bisherigen Nutzung das Kannegießerhaus mit der besonderen Zweckbestimmung „Stadtarchiv“ aus. Diese städtische Nutzung sowie die Gestaltung des Umfeldes als „Hofsituation“ setzten eine öffentliche Nutzung voraus. Hierzu gehörten die optische Darstellung des Verlaufes des ehemaligen Stadtgrabens und eine Treppenanlage, die als Tribüne für Theaterveranstaltungen von Heimatvereinen zur Verfügung gestellt wurde und als Teil der Platzsituation in der Innenstadt öffentlich zugänglich war. Des Weiteren wurde aufgrund der topografischen Situation und der verkehrlichen Erschließung (Stichweg von der Straße Auf dem Hügel) die fußläufige Erreichbarkeit des Kannegießerhauses von Norden her über 2 Treppen und danebengelegter Rampe (Fahrräder und Kinderwagen) organisiert und ist aufgrund der steilen Ausführung nicht als barrierefrei zu bewerten.

Im Bebauungsplan ist dieses fast vollkommen versiegelte Umfeld des Kannegießerhauses als öffentliche Grünfläche/Kinderspielplatz festgesetzt.

Für das zweigeschossige Kannegießerhaus wurde trotz „Denkmalschutz“ eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt.

Östlich des Kannegießerhauses befindet sich ein schutzwürdiger Walnussbaum.

Die verkehrliche Erschließung sowohl des Kannegießerhauses wie auch der Gebäude Auf dem Thie 8 und 12 erfolgt über eine Stichparzelle (öffentliche Verkehrsfläche) von der Straße Auf dem Hügel aus.

Da nunmehr das Kannegießerhaus mit seinem Umfeld einer privaten Nutzung zugeführt werden soll, bedarf es der Änderung des Bebauungsplanes.

Zustand von Natur und Landschaft:

Das Kannegießerhaus liegt topografisch in einer Senke ca. 2 m tiefer als die umliegende Bebauung Auf dem Hügel und Auf dem Thie. Fast das komplette Grundstück des Kannegießerhauses ist versiegelt, lediglich ein Walnussbaum befindet sich östlich des Denkmals.

Aufgrund der topografischen Tieflage sind umliegende Flächen teilweise mit Mauern bzw. Grünbeeten abgegrenzt. Die Mauern sind mit Wein/Efeu berankt; die Grünbeete sind mit Sträuchern bepflanzt.

Ver- und Entsorgung:

Die Entwässerung des Plangebietes ist an das vorhandene innerstädtische Entwässerungssystem der Technischen Betriebe der Stadt Rheine AöR angeschlossen.

Ebenso ist die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom durch die Stadtwerke Rheine GmbH sichergestellt.

Verkehrliche Erschließung:

Postalisch wird das Kannegießerhaus unter Marktstraße 12 geführt; die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße Auf dem Hügel. Von der Straße Auf dem Hügel führt eine Wegeparzelle, die zugunsten der angrenzenden Nutzer organisiert ist.

Eine behindertengerechte und damit auch fußläufige Durchlässigkeit des Bereiches Auf dem Hügel, An der Stadtkirche und den beiden Stiegen bzw. Zugängen zur Marktstraße bzw. zum Markt ist vorhanden.

5. Planung

Nunmehr soll das Kannegießerhaus einschließlich der umliegenden gestalteten Anlagen veräußert werden; der Investor beabsichtigt, das Gebäude für eine pädagogische Erziehungseinrichtung herzurichten und langfristig zu vermieten. Es handelt sich dabei um einen Anbieter von aufsuchenden ambulanten Jugendhilfeleistungen.

Die pädagogische Erziehungseinrichtung hat sich seit gut 10 Jahren auf Einzelfallmaßnahmen spezialisiert, insbesondere in familiengerichtlichen Verfahren. Es sollen hier im Kannegießerhaus weder Gruppen beherbergt werden noch stationäre Maßnahmen angeboten werden. Im Büroalltag finden daher ausschließlich Kontakte in einer 1:1-Betreuung statt. Des Weiteren bewerkstelligen die Mitarbeiter ihre Termine mit den Kindern, Eltern und Kooperationspartnern überwiegend außerhalb des Büros.

Derzeit sind knapp 20 Personen beschäftigt, die jedoch überwiegend freiberuflich oder in Teilzeitarbeit dort arbeiten. Für den Büroalltag bedeutet das, dass zu den am höchsten frequentierten Zeiten 3 bis 4 Mitarbeiter mit den jeweils zu betreuenden Kindern anwesend sind.

Neben diesen Tätigkeiten werden im Kannegießerhaus zukünftig Verwaltungsarbeiten, Elternberatungen, Besprechungen und Konferenzen stattfinden, das heißt, dass dort keine unangemeldeten oder kurzfristigen Besucher zu erwarten sind und alle Termine nach vorheriger Absprache wahrgenommen werden. Es wird keinen öffentlichen Publikumsverkehr geben.

Der Altersdurchschnitt der von der pädagogischen Erziehungseinrichtung betreuten Kinder beträgt 6 bis 8 Jahre; gelegentlich werden auch Jugendliche/junge Erwachsene betreut.

Aufgrund dieser künftigen privaten Art der Nutzung (Büro) sowie aufgrund der Vorprägung im direkten Umfeld entlang der Markstraße und Auf dem Thie soll hier im Bereich des Kannegießerhauses ein Kerngebiet (MK) festgesetzt werden.

Die MK-Festsetzung im angrenzenden Bereich des Hauptgeschäftszentrums von Rheine ist aufgrund der geringen Größe des Objektes vertretbar; eine Störung des zentralen Versorgungsbereiches ist nicht zu befürchten.

Eine „Wohnnutzung“ im Kannegießerhaus würde dem Denkmal nicht gerecht; außerdem steht die durch Sanierung neu entstandene heutige Wohnbebauung im östlichen Bereich Auf dem Hügel - topografisch ca. 2 m über Niveau des Kannegießerhauses gelegen – in keinem funktionalem Zusammenhang mit dem Kannegießerhaus.

Durch die Festsetzung als MK-Fläche erhöht sich zwar die Nutzungsvielfalt für das Kannegießerhaus; eine Mehrbelastung zur bisherigen öffentlichen Nutzung als Stadtarchiv ist hieraus nicht abzuleiten. Die höhere Nutzungsvielfalt muss mit Blick auf das grundgesetzlich geschützte Eigentumsrecht zugebilligt werden, wird aber - aufgrund des Denkmalschutzes - wiederum eingeschränkt.

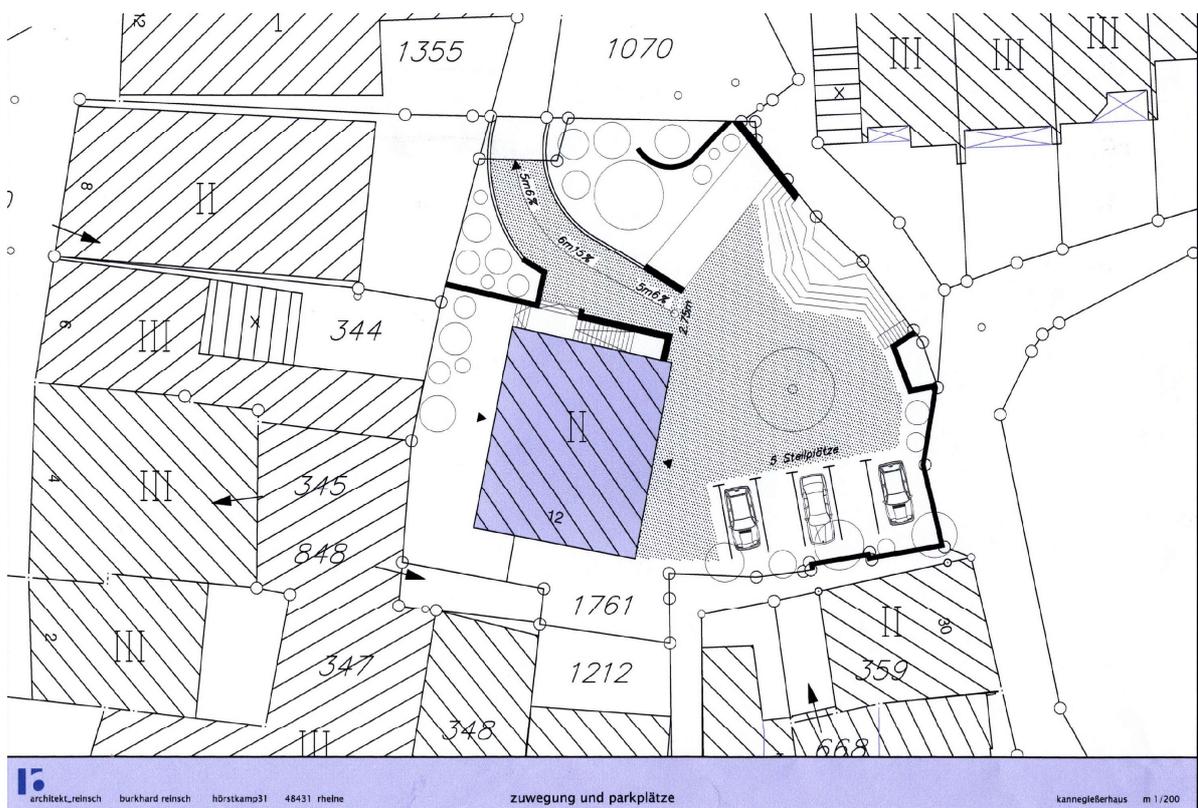
Mit der Festsetzung der vorhandenen Geschossigkeit sowie durch die Festsetzung von Baulinien um das Kannegießerhaus und der Festsetzung lediglich der GRZ wird dem städtebaulichen Ziel – die Erhaltung des Gebäudes – Rechnung getragen.

Weitere einschränkende Festsetzungen würden aufgrund der besonderen topografischen Situation eine unverhältnismäßige Beschränkung darstellen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin über den Stichweg zur Straße Auf dem Hügel; die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Flurstück selbst nachgewiesen, da in unmittelbarer Umgebung keine Flächen zur Stellplatzpflichterfüllung zur Verfügung stehen.

Für die nunmehr anvisierte private Nutzung im Kannegießerhaus werden 5 Stellplätze nach Landesbauordnung erforderlich. Diese sollen im südöstlichen Bereich Stiege/An der Stadtkirche realisiert werden. Dieser Standort wird nunmehr in dieser Bebauungsplanänderung dargestellt.

Die Erreichung dieser Stellplätze erfolgt über eine Rampe, wie sie in der folgenden Skizze dargestellt ist.



Vom Investor wurde die entsprechende Planung vorgelegt; hierbei wird die vorhandene Treppenanlage (2 Treppen, jeweils 5 Stufen und daneben gebaut jeweils eine Rampe für Fahrräder und Kinderwagen) als Basis genutzt. Die beiden Treppenläufe werden zurückgebaut und mit einem entsprechenden Gefälle als Einfahrtrampe zwischen der vorhandenen Mauerscheibe (Abgrenzung Stadtgraben) und dem angrenzenden Pflanzbeet eingebaut. Diese Platzierung wird benötigt, um das nötige Gefälle zu erreichen.

Hierdurch wird erstmalig eine behindertengerechte und automobiler Erschließung des Kannegießerhauses gewährleistet.

Die ursprüngliche Wahrnehmung der Treppen bzw. Rampen wird bei dieser Position kaum verändert. Auch der Bereich der Mauerscheibe und der angrenzende Stadtgraben bleiben unangetastet und unterstreichen die gute Integration dieser Erschließungslösung.

Das vorhandene Pflastermaterial soll wieder verwendet und ergänzt werden. Die 5 Stellplätze sollen nebeneinander vor der südöstlichen aufgehenden Stadtmauer realisiert werden.

Diese Position bietet sich an, da hier die Fahrzeuge durch die entsprechende Mauerhöhe und in der Ecklage kaum auffallen. Besonders von der Erschließungsachse An der Stadtkirche bleibt das Erscheinungsbild des Kannegießerhauses durch die Stadtmauer und dem Höhenunterschied erhalten.

Bei dieser Erschließung der Stellplätze bleibt auch die Sichtachse völlig erhalten; die Fahrzeuge sind nicht zu erkennen.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die geplanten 5 Stellplätze und die nördliche Rampe (anstatt derzeitig Treppen und Rampe) das Erscheinungsbild des Kannegießerhauses nur unwesentlich in der Wahrnehmung des Betrachters beeinflussen.

Zudem soll bei den Stellplätzen das vorhandene Pflaster geringfügig ergänzt werden, so dass die historische Anmutung erhalten bleibt. Ebenso ist es Ziel, den markanten Walnussbaum zu erhalten.

Die fußläufige und teilweise behindertengerechte Durchlässigkeit des Bereiches Auf dem Hügel, An der Stadtkirche und der beiden Stiegen bzw. Zugänge zur Marktstraße bzw. zum Markt hin bleiben unverändert erhalten.

Lediglich soll erstmalig eine behindertengerechte und automobiler Erschließung des Kannegießerhauses mit dieser Änderung des Bebauungsplanes hergestellt werden.

6. Immissionen/Emissionen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht von Verkehrsflächen oder emittierenden Betrieben tangiert, von denen erhebliche Immissionen, insbesondere Lärm und Abgase, ausgehen.

Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen – Kerngebiet – ist zudem davon auszugehen, dass die Immissionen die entsprechenden Grenzwerte nicht überschreiten.

7. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 d sind keine Bodenbelastungsverdachtsflächen bzw. Altstandorte sowie Untergrundverunreinigungen bekannt.

8. Denkmalpflege

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes werden keine gravierenden Eingriffe am unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Kannegießerhaus vorbereitet.

Dies gilt sowohl für den äußeren Habitus als auch für den anstehenden Innenausbau. Hier soll besonders durch eine angepasste Modernisierung der vorhandenen Einbauten die historische Herkunft des Gebäudes unterstrichen werden.

Bezüglich des Umfeldes des Kannegießerhauses (neu zu schaffenden Rampe zwecks behindertengerechten und automobilen Erschließung und Anlage der erforderlichen Stellplätze) wird darüber hinaus noch im Zuge des denkmalrechtlichen Verfahrens nach Eingang des Bauantrages entschieden.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes werden archäologische Funde/Befunde/Bodendenkmäler erwartet. Der bestehende Bebauungsplan enthält deshalb bereits einen entsprechenden Hinweis als eingetragenes Baudenkmal Kannegießerhaus ist nachrichtlich übernommen.

9. Voraussetzungen und Folgen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB

Das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10 d soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. § 13 a BauGB enthält die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens: Es muss sich um Bebauungspläne/Änderungen der Innenentwicklung handeln. Dieses sind Bauleitplanungen, die der Widernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Dabei bezieht sich die Nachverdichtung auf ganz oder teilweise bebaute oder für die Bebauung vorgesehene oder bebaubare Grundstücke und nicht bebaubare Flächen im besiedelten Bereich.

Das 16. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 10 d, Kennwort: „Westliche Innenstadt, wird im Beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, da es der Wiedernutzbarmachung des zz. leerstehenden Kannegießerhauses und dessen Umfeldes dient und somit auch der Vorbeugung von Missständen in diesem Innenstadtbereich, der sich durch den Leerstand in den letzten Jahren bereits bemerkbar machte, da dieser Bereich der öffentlichen Kontrolle (zumindest tagsüber) entzogen war.

Bebauungspläne/Änderungen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Es sind deshalb – abgeleitet aus dem Europarecht – bestimmte Begrenzungen einzuhalten: Es ist zu prüfen, ob die festzusetzende Grundfläche eine Größenordnung von 20.000 m² überschreitet. Für die Abgrenzung der Größe ist die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche maßgeblich. Dies ist die Fläche, die von baulichen Anlagen überdeckt wird. Dabei werden Anlagen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO – u. a. Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten – und Erschließungsanlagen nicht mitgerechnet. Im vorliegenden Fall ergibt sich unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ von 1,0 für den gesamten Geltungsbereich der Änderung eine Grundfläche von weniger als 4.000 m², der vorgegebene Wert wird damit deutlich unterschritten.

Weitere Ausschlusskriterien für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor, wenn durch die Bauleitplanung die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die nach dem UVPG oder Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen bzw. wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Beide Kriterien können für das vorliegende Plangebiet ausgeschlossen werden: Der Schwellenwert für die UVP-Pflicht bzw. die Vorprüfungs-Pflicht liegt ebenfalls für Städtebauprojekte bei 20.000 m² Grundfläche. In der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes finden sich keine der angesprochenen Schutzgebiete.

Damit werden insgesamt die Voraussetzungen erfüllt, um das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10 d als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Verfahrensmäßig wird deshalb gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und auch kein Umweltbericht nach § 2 a BauGB erstellt. Auch von der Angabe in der Auslegungsbekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

Im vorliegenden Fall – weniger als 20.000 m² Grundfläche – gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 2 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ist der ggf. sich ergebende Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich, da durch die Innenentwicklung keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden.

Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung wurde ein frühzeitige Unterrichtung und Erörterung angeboten.

Dem umweltschützenden Belang, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, wird durch die städtebauliche Ordnung einer Innenentwicklung Rechnung getragen.

10. Umsetzung und Realisierung

Durch den Leerstand des Kannegießerhauses und der erfolglosen Suche nach einer öffentlichen Nachfolgenutzung für das Denkmal und seines Umfeldes, beabsichtigt nunmehr die Stadt Rheine als Eigentümerin, diese Liegenschaft zu veräußern.

Für die Stadt Rheine liegt es im öffentlichen Interesse, wenn die adäquate und der Innenstadt gerechte Nutzung des Kannegießerhaus und seines Umfeldes durch einen privaten Investor gewährleistet ist; hiermit entfallen die Verkehrssicherung, Instandhaltung und Pflege des Denkmals und seines Umfeldes.

Nach Abschluss des Änderungsverfahrens soll das Kannegießerhaus einschließlich Umfeld unverzüglich veräußert werden; die zügige Realisierung der Änderungsinhalte erscheint daher als sicher.

Rheine, 1. Februar 2011

S t a d t R h e i n e
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Stephan Aumann
Städt. Oberbaurat