

Vorlage Nr. 026/20/1

- Betreff: 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190,
Kennwort: "Engernstraße Teil A", der Stadt Rheine
- I. Abwägungsbeschluss
 - II. Beschluss über die Abwägungsempfehlung
des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz
 - III. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB
 - IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	17.03.2021	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herr van Wüllen
Rat der Stadt Rheine	27.04.2021	Berichterstattung durch:	Herr Hachmann Frau Schauer

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 4	Rheine - die gesunde Stadt
Produktgruppe 51	Stadtplanung

Finanzielle Auswirkungen

- Ja Nein
 einmalig jährlich einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge	€
Aufwendungen	€
Verminderung Eigenkapital	€

Investitionsplan

Einzahlungen	€
Auszahlungen	€
Eigenanteil	€

Finanzierung gesichert

- Ja Nein
durch
 Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt
 sonstiges (siehe Begründung)

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Beschlussvorschlag:

I. Abwägungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine die Abwägung aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den beigefügten Abwägungsvorschlägen (siehe Anlage 1).

II. Beschluss über die Abwägungsempfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Beschlüsse des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Nrn. 1 bis 3 BauGB (siehe Anlage 1) billigend zur Kenntnis und beschließt diese. Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

III. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird festgestellt, dass

- a) durch die Modifizierung der Hauptgebäude-Firstrichtung und der Ergänzung der textlichen Festsetzungen bezüglich des Baumschutzes, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
 - b) die betroffene Öffentlichkeit bzw. die zuständige Fachbehörde die o.g. Änderungen gefordert hat bzw. die Öffentlichkeit durch diese marginale Korrektur nicht betroffen wird,
- sowie
- c) die Interessen anderweitiger Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch diese Änderung nicht berührt werden.

Der Rat der Stadt Rheine beschließt die unter Punkt a) beschriebene Änderung des Entwurfes des der Bebauungsplanänderung nach den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß des § 1 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses

geltenden Fassung wird die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190, Kennwort: "Engernstraße – Teil A", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Begründung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz hat in seiner Sitzung am 16. 12. 2020 nicht abschließend über den Satzungsbeschluss beraten. Die Verwaltung wurde beauftragt, mit dem Investor nochmals über das Projekt zu reden. Grundlage für einen entsprechenden Dialog sollten die Inhalte der Diskussion im Ausschuss sowie eine im Ausschuss aufgestellter Fragen- und Anforderungskatalog bilden (s. Anlage: Auszug aus der vorläufigen Niederschrift vom 16. 12. 2020).

Die Verwaltung/Stadtplanung hat daraufhin mit dem Investor Kontakt aufgenommen.

Das Ergebnis der Gespräche/Kontakte mit dem potentiellen Bauherrn lässt anhand der Diskussionsbeiträge und des aufgestellten Anforderungskataloges im Ausschuss wie folgt zusammenfassen:

1. Verbesserung des Erscheinungsbildes

Der der Bebauungsplanänderung zugrunde liegende Entwurf ist bereits Ergebnis einer umfangreichen Abstimmung zwischen Investor, dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW und der Verwaltung der Stadt Rheine. Als Ergebnis der Diskussion erfolgte die Aufteilung des Bauvolumens auf zwei Baukörper. Zwei kleinere Baukörper gegenüber einem großen Gebäude fügen sich besser in die vorhandene Gebäudestruktur der maßgeblichen Umgebungsbebauung ein. Der Bauherr wurde im Rahmen der Abstimmung davon überzeugt, auf ein zweigeschossiges Gebäude mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss zu verzichten, da entsprechende Baukörper sich optisch wie dreigeschossige Gebäude darstellen. Dreigeschossige Gebäude sind direkt angrenzend an die überplante Fläche nicht vorhanden, sodass hier „Fremdkörper“ entstehen würde mit den entsprechenden Auswirkungen für z.T. eingeschossige Einfamilienhäuser in direkter Nachbarschaft (Burgundenweg, Einsichtnahme aus einem optisch dreigeschossigen Gebäude in Wohngärten). Der Investor war deshalb bereit, seine ursprüngliche Konzeption zugunsten einer zweigeschossigen Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss zu ändern. Diese Bauform fügt sich deutlich besser in die vorhandene Gebäudestruktur ein, da bereits entsprechende Vorbilder vorhanden sind.

Nach Aussage des Bauherren bietet die Aufteilung in zwei Baukörper die Möglichkeit die Wohngebäude in auf zwei Bauphasen aufzuteilen. Damit kann einem Großteil der vorhandenen Mieter die Möglichkeit geboten werden, nach einem Abriss der Gebäude Engernstraße 20 und 22 und einem entsprechenden Neubau an dieser Stelle eine neue Wohnung zu erhalten, die im „lieb gewonnenen Quartier“ liegt. Hiermit wird der in den Anregungen aus der Öffentlichkeit vorgetragene Gefahr der Verdrängung der angestammten Mieter aus dem Wohnquartier entgegengewirkt. Den Mietern kann auf diesem Wege die Möglichkeit geschaffen werden, eine neue modern ausgestattete Wohnung mit barrierefreien Wohnkonzept zu erhalten, ohne das Wohnumfeld wechseln zu müssen.

2. Verringerung der versiegelten Fläche/Verkleinerung der Bebauungsgrenze

Aus stadtplanerischer Sicht ist darauf hinzuweisen, dass der maßgebliche Faktor für die Versiegelung von Bauflächen die Grundflächenzahl – GRZ – darstellt. Der bisher planungsrechtlich gesicherte Wert von 0,4 wird im Rahmen des Änderungsverfahrens nicht angetastet.

Durch die Umstellung auf die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung wird jedoch die Versiegelung – insbesondere für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten – begrenzt auf die Hälfte des Wertes von 0,4 (= 0,2) insgesamt also 0,6. Nach dem für den Änderungsbereich noch geltenden Recht ist eine vollflächige Versiegelung bis zu einem Wert von 1,0 zulässig.

Die überplante Fläche weist eine Größe von 3.990 m² auf. Bei der festgesetzten GRZ von 0,4 errechnet sich hieraus eine maximal überbaubare Fläche/Wohngebäude von 1.596 m². Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen stimmen mit einer Größe von ca. 1.625 m² fast exakt mit diesem Wert überein. Im bereits vorliegenden Bauantrag wird eine überbaubare Fläche für Wohngebäude von 1.276 m² eingeplant. Der im Änderungsentwurf vorgesehene maximal zulässige Wert wird damit mit einer sich errechnenden GRZ von 0,32 bei weitem nicht ausgenutzt. Die angesprochene weitere Reduzierung der Baugrenzen würde deshalb auch eine Reduzierung der GRZ erfordern. Es müsste entscheidend in das bestehende Planungsrecht eingegriffen werden

Im Zusammenhang mit der Gesamtversiegelung stellt die Bereitstellung von Stellplätzen einen weiteren wesentlichen Faktor dar. In diesem Zusammenhang stellt der Investor klar, dass derzeit für die vorhandenen 22 Wohneinheiten lediglich ein einziger Stellplatz vorhanden ist. Die derzeitigen Bewohner verfügen gegenwärtig zwar nicht alle über ein PKW, dies kann sich jedoch zukünftig ändern. Bei der Planung wird deshalb die Zahl der zu errichtenden vorgeschriebenen Stellplätze berücksichtigt, auch wenn derzeit vermutlich kein so hoher Bedarf bei der vorhandenen Mieterstruktur besteht. Dem Investor erscheint es nicht sachgerecht, denjenigen Bewohnern, die über ein Kfz verfügen, zuzumuten, dass diese Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden mit den sich hieraus ergebenden Belastungen für die Nachbarschaft.

Die bisher im Änderungsentwurf insgesamt vorgegebenen Parameter maximale Versiegelung für Gebäude einschließlich Terrassen, Zuwegungen, Stellplätzen für PKW und Fahrräder und Gebäudezuwegungen von max. 60% der Grundstücksfläche bieten ausreichend Platz, um die aus dem Ausschuss vorgetragene Anregung nach Begegnungsorten und Klimazonen erfüllen zu können. Hierfür sind die planungsrechtlich gesicherten nicht überbaubaren Flächen prädestiniert.

3. Die Bebauung müsse näher an die Straße rücken

Die geplante Lage der Stellplätze verfolgt das Ziel, die Abstellflächen möglichst nah an die Erschließungsstraße zu legen. Bei einem Heranrücken der Gebäude an die öffentliche Verkehrsfläche müssten die Stellplätze in den rückwärtigen Grundstücksbereich gelegt werden. Hierdurch würden z.B. die ruhigen Wohngärten am Burgundenweg empfindlich gestört, ggf. auch in unzumutbarer Weise.

4. Dachform

Wie bereits unter 1. dargelegt, war im Rahmen der Abstimmung der Gebäudestruktur auch die Dachform ein Thema. Vom Investor wurde aus Kosten- und Wirtschaftlichkeitsgründen ein zweigeschossiges Gebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss mit Flachdach favorisiert. Dieser moderne Baustil fügt sich jedoch nicht in die Umgebung ein. Ein lediglich zweigeschossiges Gebäude – ohne Staffelgeschoss – mit Flachdach findet in der Umgebung ebenfalls keine Vorbilder.

Bei einem Flachdach oder einem flachgeneigten Walmdach mit 15° entfällt die Möglichkeit, ein Dachgeschoss zu Wohnzwecken auszubauen, sodass lediglich auf zwei Ebenen Wohnraum geschaffen werden könnte. Dies ist zum einen nicht wirtschaftlich, zum anderen be-

steht auf Grund des zurzeit noch bestehenden Planungsrechtes diese Möglichkeit (zwei Vollgeschosse mit maximal 35°-Dach ohne Beschränkung von Trauf- und Firsthöhe). Der Verzicht auf eine dritte Wohnebene würde zusätzlich der angestrebten Nachverdichtung entgegenwirken.

5. Die Höhe soll auf 10,50 m begrenzt werden

Bisher enthält der Bebauungsplan keine Höhenbegrenzung. Es wird auf die detaillierten Aussagen hierzu in der Abwägung verwiesen.

6. Prüfung einer Tiefgarage

Eine Tiefgarage ist aus Sicht des Investors wirtschaftlich nicht umsetzbar, weil dann der Gesamtprojektcharakter von bezahlbarem öffentlich gefördertem Wohnraum zunichte gemacht würde. Auch für frei finanzierten Wohnraum mit einem derartigen Angebot dürfte an dem betreffenden Standort die Nachfrage nicht gegeben sein. Die aktuellen Kosten eines Tiefgaragenstellplatzes in Rheine liegen bei Errichtung bei ca. 40.000 €. Es kommen deshalb nur sehr ausgesuchte, meist innerstädtische Wohnlagen für diese Lösung in Betracht. Schließlich berücksichtigt der Einwand nicht die absehbare Entwicklung neuer Verkehrskonzepte, die in Zukunft dazu führen werden, dass die Zahl der privat genutzten und gehaltenen Fahrzeuge abnehmen wird, weil nicht mehr das Fahrzeug selbst für Mobilität stehen wird, sondern die Lösung des Beförderungsproblems (Stichwort: autonomes Fahren und entsprechende Konzepte).

7. KfW 40 wird gefordert

Es besteht rechtlich keine Möglichkeit, bestimmte Ausbaustandards bezüglich der Wärmedämmung im Bebauungsplan vorzugeben.

8. geförderter Wohnraum

Nach Aussagen des Bauherrn wurde das Projekt vom Bauministerium des Landes NRW höchstpersönlich als eines von insgesamt ca. 20 Leuchtturmprojekten in ganz NRW ausgewählt im Rahmen der Modernisierungsoffensive NRW. Obwohl hier eigentlich nur Modernisierungen gefördert werden sollten, war der Entwurf derart überzeugend, dass eine Ausnahme gemacht worden ist. Dies hatte zur Folge, dass – unabhängig von den eigentlichen Mittelzuweisungen für Rheine – dieses Projekt vollständig öffentlich gefördert werden kann. Diese Förderung war auch von Anfang an Bedingung seitens der Stadt Rheine im Rahmen der hinter dem Projekt stehenden Übernahme des Grundstücks und Erbbaurechtes. Es werden 22, nicht mehr zeitgemäße, aber sicher noch einige Jahrzehnte vermietbare Wohnungen abgerissen, d.h. der Investor vernichtet hier sein eigenes Vermögen, um dann, mit öffentlichen Mitteln 39 Wohnungen zu errichten, die dem berechtigten Personenkreis im 1. Förderweg (WBS, Gruppe A) vorbehalten sind.

9. Fortführung des Vorhabens unter Einbeziehung der Anregungen aus dem Ausschuss

Die von der Verwaltung bei der Diskussion im Ausschuss getätigte Aussage, dass unter den in Aussicht gestellten Bedingungen eine Durchführung des Projektes nicht erfolgen wird, wurde vom Investor bestätigt: Schon jetzt ist das Projekt tatsächlich, gemessen an dem aktuellen Erbbauzins und den erzielten Mieten (es bestand bis vor drei Monaten Vollvermietung, aus Rücksicht auf die Bewohner werden aber aktuell keine Nachvermietungen bei Kündigungen mehr vorgenommen, um „Ausweichwohnungen“ bereitstellen zu können) unwirtschaftlich. Es war gedacht als langfristige Investition in den Standort, um die Entwicklung im Orts- teil zu verbessern und städtebauliche Akzente zu setzen. Davon profitiert indirekt auch der Investor, da er am Teutonenweg weitere Objekte vermietet.

10. Abstimmung mit den Nachbarn

Dem Investor sind Probleme mit der Nachbarschaft nicht bekannt. Zu keinem Zeitpunkt erfolgte hier eine Ansprache. Tatsächlich stellt das Projekt selbst mit einer kleinen Ausnahme ohnehin nur die Ausnutzung des vorhandenen Bebauungsplanes dar. Die Änderung der Bauleitplanung war vorrangig erforderlich, weil eine bisher öffentlich gewidmete Straße und ein kleines Grundstück, das den Stadtwerken für Rheine gehörte, mit einbezogen werden musste. Die entsprechenden Einigungen und Absicherungen für die Leitungswege (Dienstbarkeiten) sind sogar schon umgesetzt. Hier erfolgte eine enge Abstimmung zwischen Stadtwerken und dem Investor.

Aus Sicht der Verwaltung beinhaltet bereits die vorgelegte Abwägung eine ausreichende Berücksichtigung der Interessen der Nachbarn und einer aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Nachverdichtung. In der Abwägung wird ausführlich dargelegt, dass eine Interessenabwägung – besonders mit dem Vergleich des bereits bestehenden Planungsrechtes zu den Änderungsinhalten – stattfindet. Die Verwaltung schlägt deshalb abschließend vor, den Satzungsbeschluss für die Änderungsinhalte zu fassen.

Anlagen: