

Beschlussvorschlag:

Grundsatzbeschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beauftragt die Verwaltung – auf Grundlage des aktualisierten Planungskonzeptes der Schomaker Immobilien GmbH (vertreten durch ips Projekte | Architekten) – die Einleitung eines Änderungsverfahrens für den Bebauungsplanes Nr. 27y, Kennwort: „Lilienthalstraße“ vorzubereiten.

Begründung:

Mit dem am 12.1.1973 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 27y, Kennwort: „Lilienthalstraße“, wurde ein Wohngebiet für eine verdichtete Bebauung mit Geschosswohnungsbau ausgewiesen. Entsprechend der getroffenen Festsetzungen wurden im Gebiet mehrere Gebäude als Geschosswohnungsbau gestaffelt mit bis zu sechs Vollgeschossen realisiert. Der in die Jahre gekommene Gebäudekomplex wurde in den letzten Jahren sukzessive modernisiert.

Mit Grundsatzbeschlusses vom 25.01.2017 (Vorlage Nr. 031/17), gefasst durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine, hat der Ausschuss grundsätzlich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27y, Kennwort: „Lilienthalstraße“ zugestimmt. Des Weiteren wurde die Verwaltung beauftragt, die Einleitung des Änderungsverfahrens vorzubereiten.

Vor Initiierung des Verfahrens wurde die Erweiterungsplanung 2017 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz vorgestellt, jedoch im weiteren Verlauf der Diskussion und Abstimmung abgelehnt. Die Diskussionspunkte waren unter anderem die Wahl der Wohnformen sowie die Nachverdichtung am Standort, die sich im aktualisierten Planungskonzept moderater darstellt. Die Nachfrage nach barrierefreien oder gar rollstuhlgerechten Wohnungen ist in Rheine hoch, wie dem derzeitigen Stand des in Bearbeitung befindlichen Wohnraumversorgungskonzeptes zu entnehmen ist. Des Weiteren kann die Errichtung selbstbestimmter und anbieterverantwortlicher (betreuter) Wohnformen zu einem Durchmischungsprozess im Quartier beitragen. Beispielsweise Anwohner/innen, die das Quartier nicht verlassen möchten, aber aus Altersgründen in ihrer Wohnung nicht mehr bleiben wollen, wird eine neue Möglichkeit eröffnet. Gleichzeitig kann der Freizug einer größeren Wohnung bzw. eines Hauses die Möglichkeit zur Ansiedlung junger Menschen oder Familie ermöglichen.

Ein Schwerpunkt des IHK Soziale Stadt Dorenkamp 2011 war und ist immer noch – durch die Fortschreibung des ISEK Soziale Stadt Dorenkamp in 2020 – der „Generationenwandel und die Wohnumfeldverbesserung für junge Familien“. Dieser Transformationsprozess bedingt jedoch neben „jungem und modernem Wohnen auch das selbstbestimmte Altwerden in den eigenen Wänden“ zu unterstützen, mit bspw. „Servicedienstleistungen und innovativen Wohnmodellen“. Aktualisiert wurde dieser Anspruch in der Evaluation und der Fortschreibung zur Sozialen Stadt im Handlungsfeld A „Wohnen und Wohnumfeld“, weiterhin „[besteht] ein erheblicher Bedarf an altengerechten bzw. barrierefreien Wohnungen“. Die Ziele, „Organisation des Generationenwechsels“ sowie „Schaffung altengerechten Wohnraums in möglichst zentraler Lage“, wurden ebenso aktualisiert.

Der gültige Bebauungsplan wird mit seinen Darstellungen und Festsetzungen seiner städtebaulich ordnenden Funktion nach wie vor im Wesentlichen gerecht. Im vorliegenden Änderungsbereich soll jedoch eine ergänzende Bebauung für ein besonderes Wohnangebot geschaffen werden. Es soll östlich der Zeppelinstraße und südlich des bestehenden Gebäudekomplexes ein weiterer Gebäudeteil angebaut werden. Das Gebäude verfügt über vier Geschosse und beinhaltet 15 Wohneinheiten für selbstbestimmte und anbieterverantwortliche (betreute) Wohnformen. Es gibt einen Gemeinschaftsraum und Räumlichkeiten für die Betreuer. Der bisher angedachte südlichste ein- bis zweigeschossige Gebäudeteil soll nach aktueller Planung entfallen, um einen größeren Innenhof zu erhalten. Im Zuge der weiteren Modernisierungsarbeiten wird dann auch der Innenhof einer neuen Gestaltung zugeführt und damit aufgewertet.

Zugunsten der Neubebauung werden die in die Jahre gekommenen Gemeinschaftsgaragen an der Zeppelinstraße beseitigt und durch offene eingegrünte Stellplätze ersetzt. Durch den Anbau, der entlang der Zeppelinstraße straßenbegleitend erfolgt, ergibt sich ein geschützter Innenhof, dessen Aufenthaltsqualität durch die Umgestaltung nachhaltig verbessert wird. Insgesamt wird das Quartier durch die Modernisierung des Bestandes, durch das Angebot neuer Wohneinheiten und –formen sowie durch die Neugestaltung des Außengeländes städtebaulich aufgewertet.

Der Antragssteller wird die notwendigen Arbeiten für eine Bebauungsplanänderung extern durch das Architekturbüro ips Projekte durchführen lassen. In einem noch zu erarbeitenden städtebaulichen Vertrag wird der Antragssteller zusätzlich verpflichtet, die Planungskosten der Stadt Rheine – insbesondere die Veröffentlichungskosten – zu übernehmen.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, dem Antrag zu folgen und eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27y, Kennwort: „Lilienthalstraße“ vorzubereiten.

Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz:

Dem kommunalen Klimaschutz wird bei der Weiterentwicklung dieses Standortes Rechnung getragen, indem das Ziel einer verträglichen und angemessenen Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung verfolgt wird (Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Prinzip der kurzen Wege etc.).

Die Planungen werden sowohl durch Umbau- als auch Neubaumaßnahmen zusätzliche Flächen in Anspruch nehmen und versiegeln. Nachhaltige nachteilige Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz oder bspw. eine erhöhte CO₂-Produktion im Planungsgebiet sind nicht zu erwarten. Im weiteren Verlauf der Planungen werden Klimaschutz- sowie Klimaanpassungsmaßnahmen tiefergehend geprüft.

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan Bebauungsplan 27y, Kennwort: „Lilienthalstraße“
- Anlage 2: Ausschnitt Bebauungsplan 27y, Kennwort: „Lilienthalstraße“
- Anlage 3: Entwurfskonzept
- Anlage 4: Entwurfskonzept Detail 1. und 2. Obergeschoss
- Anlage 5: Entwurfskonzept Detail 3. Obergeschoss + 3D-Ansichten

Anlage 6: Ansicht Zeppelinstraße