

## Vorlage Nr. 253/17/1

Betreff: **17. Änderung des Bebauungsplanes Nr.M 79, Kennwort:  
 "Johanneskirche", der Stadt Rheine**  
**I. Änderungsbeschluss**  
**II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**  
**III. Offenlegungsbeschluss**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz</b>	<b>22.11.2017</b>	<b>Berichterstattung durch:</b>	<b>Frau Karasch Herr Dörtelmann</b>					
<b>TOP</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>							
	<b>einst.</b>	<b>mehrh.</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>	<b>Enth.</b>	<b>z. K.</b>	<b>vertagt</b>	<b>verwiesen an:</b>

### Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 4      Rheine - die gesunde Stadt  
 Produktgruppe 51 Stadtplanung

### Finanzielle Auswirkungen

Ja       Nein  
 einmalig     jährlich     einmalig + jährlich

<b>Ergebnisplan</b>	<b>Investitionsplan</b>
Erträge	Einzahlungen
Aufwendungen	Auszahlungen
Verminderung Eigenkapital	Eigenanteil
€	€
€	€
€	€

**Finanzierung gesichert**

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

**Beschlussvorschlag/Empfehlung:**

In der Sitzung des StUK am 13. September ist über den Änderungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. M 79, Kennwort: „Johanneskirche“ diskutiert worden. Der entsprechende Beschluss ist nicht gefasst worden, da noch Klärungsbedarf bezüglich der möglichen Gebäudehöhen aufgetreten ist. Der Änderungsentwurf mit textlichen Festsetzungen und Begründung ist entsprechend ergänzt worden: es sind Vorgaben bezüglich der maximal zulässigen Firsthöhe aufgenommen worden.

Aus einer Traufhöhe von ca. 6,5 m über Geländeniveau und einer Firsthöhe von maximal 13,5 m ergibt sich bei einer maximal dreigeschossigen Bauweise eine Gebäudeform, bei der zwei Vollgeschosse errichtet werden können mit einem ausgebauten Dachgeschoss, das jedoch als Vollgeschoss ausgebildet werden kann. Ohne die planungsrechtliche Vorgabe, dass das Geschoss unterhalb des Daches als Vollgeschoss ausgebildet werden kann, dürfte gem. BauO NRW maximal  $\frac{3}{4}$  der Fläche unterhalb des Daches eine lichte Höhe von 2,30 m aufweisen.

Zur Verdeutlichung der planungsrechtlichen Situation ist dieser Vorlage neben der geänderten zeichnerischen Darstellung (Anlage 1), der überarbeiteten Begründung (Anlage 2), den ergänzten textlichen Festsetzungen (Anlage 3) eine Entwurfsskizze für das geplante Gebäude (Anlage 4) beigelegt. Aus diesem Vorentwurf ist ablesbar, dass – trotz der maximal zulässigen drei Vollgeschosse – nur ein Gebäude errichtet werden kann, das optisch zweigeschossig wirkt. Als Anlage 5 ist ein Luftbild der näheren Umgebung des Änderungsbereiches beigelegt. Das Luftbild verdeutlicht, dass sich das geplante Bauvorhaben auch in die nähere Umgebung einfügt, da sich in der Nachbarschaft mehrere zweigeschossige Gebäude finden, mit zum Teil zusätzlich großzügig ausgebauten Dachgeschossen. Die Gebäude weisen eine mit der projektierten Festsetzung bezüglich der zulässigen Firsthöhe von 13,50 m vergleichbaren Wert auf: Das Gebäude Gröningstraße hat eine Firsthöhe von ca. 12,40 m, das Grundstück Veenstraße 7 ist mit einem Haus mit einer Firsthöhe von ca. 15,80 m bebaut.

Von der Verwaltung wird deshalb vorgeschlagen, die in der Ursprungsvorlage enthaltenen Beschlussvorschläge erneut zu beraten und mit den in dieser Vorlage enthaltenen Anlagen ggf. zu beschließen.