Vorlage Nr. 254/18

Betreff: **Bebauungsplankonzeptentwurf zum Bebauungsplan Nr. 74 "Wohnviertel westlich Mathias-Spital"**

Beschluss des Konzepts als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	27.06.2018	Berichterstattung durch:	Herrn Gausmann Herrn Dr. Vennekötter Herrn Dörtelmann				
TOP	Abstimmungsergebnis				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.		

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 4	Rheine - die gesunde Stadt
Produktgruppe 51	Stadtplanung

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja	☒ Nein		
☐ einmalig	☐ jährlich	☐ einmalig + jährlich	
Ergebnisplan		Investitionsplan	
Erträge	€	Einzahlungen	€
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€
Finanzierung gesichert			
☐ Ja	☐ Nein		
durch			
☐	Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt		
☐	sonstiges (siehe Begründung)		

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz nimmt die Ergebnisse aus der Prüfung der städtebaulichen Situation zur Kenntnis und befürwortet im Grundsatz das vorgestellte Konzept zur Beschränkung der Wohneinheiten pro Gebäude für das Plangebiet.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis des vorgestellten Konzepts den in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz vom 25. April 2018 zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan als Entwurf zu erstellen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz beschließt, dass der noch nicht von einem Bebauungsplan erfasste Teilbereich der an die Wohnbebauung westlich angrenzenden Zeppelinstraße (Zeppelinstraße südlich des Bebauungsplans Nr. 271, Kennwort: „Südliche Berbombstiege“ bis zum Kreisverkehr an der Dutumer Straße) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74 „Wohngebiet westlich Mathias-Spital“ einbezogen werden soll und entsprechend seiner bereits vorhandenen Ausprägung als öffentliche Verkehrsfläche bei der Planaufstellung formell festgesetzt und gesichert werden soll.

Sachverhalt:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 25. April 2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74, Kennwort: „Wohnviertel westlich Mathias-Spital“ beschlossen. Das Wohnviertel umfasst die Wohnbebauung der Quartiere zwischen den Straßen Neuenkirchener Straße, Zeppelinstraße, Dutumer Straße und Beethovenstraße (s. Anlage 1). Der Beschluss sieht auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB für dieses Gebiet eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten vor. Damit soll eine Verträglichkeit von Vorhaben mit der vorhandenen ortstypischen Bebauung gewährleistet werden.

Inzwischen wurde von der Verwaltung auf Basis einer Plangebietsanalyse eine Konzeption ausgearbeitet, anhand welcher die aus städtebaulicher Sicht zur Absicherung einer Gebietsverträglichkeit sinnvolle Beschränkung der Wohneinheiten dargestellt ist.

Ergebnisse der Plangebietsanalyse und Konzepteläuterung:

Das überwiegend in den 1950-er bis Mitte der 1970-er Jahren entstandene Wohnviertel westlich des Mathias-Spitals bildete in der Zeit seiner Entstehung den westlichen Siedlungsrand des Stadtgebietes und war zunächst einheitlich durch Ein- und Zweifamilienhäuser mit eigenem Garten geprägt. Gegen Anfang der 1980-er Jahre wurden vermehrt Mehrfamilienhäuser errichtet.

Heute ist der Siedlungsrand durch die Baugebiete des „Wohnpark Dutum“ weiter nach Westen verschoben. Es finden sich inzwischen 16 Mehrfamilienhäuser im Plangebiet. Die Bestandsaufnahme, u.a. mit Darstellung der Verteilung der Mehrfamilienhäuser und Angabe der jeweilig vorhandenen Wohneinheiten, ist dem Konzept (Anlage 2) zu entnehmen. Dabei zeigt sich, dass die Mehrfamilienhäuser auf bestimmte Areale beschränkt entstanden sind. Neben der vorhandenen Wohnbebauung existieren im Gebiet zudem zwei solitäre Gebäude – die Michaelschule sowie der St. Franziskus Kindergarten.

Innerhalb des Wohnviertels sind nahezu alle Grundstücke bebaut.

Auf den Grundstücken mit in die Jahre gekommenen, nicht mehr zeitgemäßen Wohngebäuden ist es ohne Bebauungsplan nach Abbruch dieser möglich, dass Neubauten mit einer deutlich höheren Anzahl an Wohneinheiten entstehen. Mehrere aktuelle Bauanträge sind ein Beleg für den Trend, auf „Abbruchgrundstücken“ - oft mit einem Einfamilienhaus bebaut - eine möglichst hohe Nachverdichtung durchzuführen. Weitere Indizien für einen bevorstehenden Umbruch sind vermehrte Bautätigkeiten in den vergangenen Jahren sowie vereinzelt verbliebene Baulücken, die nach und nach bebaut werden.

Das aus städtebaulicher Sicht ausgearbeitete Konzept zur Begrenzung der Wohneinheiten sieht je nach Lage und Vorprägung eine Staffelung und Abstufung der Zulässigkeit für die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude vor. Die Abstufung der Zulässigkeit reicht von max. 2 Wohneinheiten je Gebäude bis hin zu maximal vorgesehenen 8 Wohneinheiten je Gebäude.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes sieht das Konzept die Sicherung der bestehenden kleinteiligen Prägung durch Ein-/ Zweifamilienhäuser vor. Hier sollen maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sein, wobei Doppelhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte errichtet werden dürfen.

Entlang der an das Gebiet grenzenden Hauptverkehrsstraßen (Neuenkirchener Straße im Norden sowie der Beethovenstraße im Osten) wurden die bestehenden Mehrfamilienhäuser berücksichtigt. Entsprechend dieser Vorprägung sieht das Konzept in diesen Bereichen eine maßvolle Nachverdichtungsmöglichkeit auf maximal 6 Wohneinheiten je Wohngebäude vor.

Eine mögliche Ausnutzung bis zu 8 Wohneinheiten je Gebäude ist für die wenigen, bereits mit 8 oder 9 Wohneinheiten bebauten Grundstücke vorgesehen. Zwar bilden zwei nördlich an der Frankenburgstraße gelegene Wohnhäuser im Bestand derzeit das mit jeweils 9 Wohneinheiten vorhandene Maximum an Ausnutzung, jedoch wird hier zukünftig eine Begrenzung auf maximal 8 Wohneinheiten je Gebäude angestrebt. Dies wird als ausreichendes und städtebaulich in der Abwägung der Vorprägung mit Nachbarbelangen hier punktuell vertretbares Dichte-Höchstmaß angesehen. Bereits genehmigte Gebäude genießen Bestandsschutz und sind in ihrer derzeitigen Ausprägung zulässig. Die vorgesehenen Beschränkungen kämen erst bei wesentlichen Änderungen oder Neubauvorhaben zum Tragen.

Die im Konzept vorgesehenen Begrenzungen der Wohneinheiten tragen den ermittelten Ausprägungen der Wohndichte innerhalb des Plangebietes Rechnung. Das Konzept fügt sich zudem in die umgebenden Strukturen ein. Es berücksichtigt die feststellbare und städtebaulich sinnvolle konzentrische Wohndichtezunahme in Richtung Stadtzentrum und entlang von Hauptverkehrsstraßen. Ebenso fügt es sich harmonisch in benachbarte Bau- und Dichtestrukturen ein (z.B. fließender Übergang zum Baugebiet Wohnpark Dutum).

Durch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten wird die Nachverdichtung mit überschaubarem Aufwand auf ein verträgliches Maß beschränkt. Darüber hinaus gehende Regelungen im Bebauungsplan werden von Seiten der Verwaltung nicht als sinnvoll erachtet. Sofern lediglich die Zahl der Wohneinheiten im Bebauungsplan geregelt wird, richtet sich die Zulässigkeit der übrigen Einfügekriterien nach § 34 BauGB und damit nach der Bebauung der näheren Umgebung. Der Festlegung z.B. einer maximalen Gebäudehöhe fehlt u.a. aufgrund der Heterogenität des Gebietes eine Herleitung und Begründung. Zudem müssten weitere Parameter wie Dachform oder -neigung festgelegt und die Topographie des Plangebiets beachtet

werden. Im Ergebnis wird durch das vorgestellte Konzept eine sinnvolle und begründete Nachverdichtung im Plangebiet ermöglicht und der Gebietscharakter hinreichend gewahrt.

Ergänzende planungsrechtliche Sicherung der angrenzenden Zeppelinstraße:

Im Rahmen der Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Wohnviertel westlich Mathias-Spital“ bittet die Bauverwaltung (PB 5.81) der Stadt Rheine um die formelle Sicherung und Festsetzung der Zeppelinstraße als öffentliche Verkehrsfläche mit ihrem noch nicht durch einen Bebauungsplan erfassten Abschnitt.

Der noch nicht von einem Bebauungsplan erfasste Teilbereich (südlich des Bebauungsplans Nr. 271, Kennwort: „Südliche Berbmastiege“ bis zum Kreisverkehr an der Dutumer Straße) soll entsprechend seiner bereits vorhandenen Ausprägung als öffentliche Verkehrsfläche bei der Planaufstellung zum Bebauungsplan Nr. 74 „Wohngebiet westlich Mathias-Spital“ mit in den Bebauungsplan aufgenommen und gesichert werden.

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs

Anlage 2: Konzeptentwurf Wohneinheitenbegrenzung