

Vorlage Nr. 096/20

Betreff: **Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. M 79, Kennwort: "Johanneskirche", der Stadt Rheine**
I. Grundsatzbeschluss

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	11.03.2020	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
--	------------	--------------------------	----------------------------------

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 4	Rheine - die gesunde Stadt
Produktgruppe 51	Stadtplanung

Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein		
<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich	
Ergebnisplan		Investitionsplan	
Erträge	€	Einzahlungen	€
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€
Finanzierung gesichert			
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein		
durch			
<input type="checkbox"/>	Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt		
<input type="checkbox"/>	sonstiges (siehe Begründung)		

Beschlussvorschlag:

I. Grundsatzbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz stimmt dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. M 79, Kennwort: „Johanneskirche“ zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Einleitung des Änderungsverfahrens durch Erarbeitung eines detaillierten Festsetzungskataloges zur Steuerung der Gebäudehöhen durch Vorgaben zur Zahl der Vollgeschosse, der Trauf- und Firsthöhe sowie zur Dachform und Dachneigung vorzubereiten.

Begründung:

Mit Datum 04. Februar 2020 stellt die CDU-Fraktion einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. M 79, Kennwort: „Johanneskirche“ (vgl. Anlage). Auslöser für den Antrag war die Genehmigung und Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses im Bereich der Alten Bahnhofstraße im Ortskern von Mesum durch die Verwaltung der Stadt Rheine.

Inhaltlich wird gefordert, der Umgebung angepasste Trauf- und Firsthöhen festzusetzen (TH max. 44,5 m über NHN, FH max. 51,5 m über NHN) und gleichzeitig planungsrechtlich zu sichern, dass die Zahl der Geschosse so festgesetzt wird, dass oberhalb des höchsten Vollgeschosses kein weiteres Geschoss als Staffelgeschoss oder Ausbau des Spitzbodens entstehen kann.

Die Verwaltung teilt die Auffassung dass für den Bebauungsplan ein Änderungserfordernis im Bereich der Höhen und Geschosse besteht. Die tatsächliche Ausformung bedarf jedoch einer dezidierten Prüfung.

Aus den im Bauantrag enthaltenen Vorgaben, die auf die Höhe über NHN bezogen sind, errechnet sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Geländehöhe von ca. 37,50 m über NHN – Bezugspunkt gemittelte Straßenhöhen im Plangebiet – eine maximal zulässige Firsthöhe von 14,00 m und eine maximale Traufhöhe von 7,00 m. Das in Frage stehende Bauprojekt weist eine Firsthöhe von 12,72 m und eine Traufhöhe von 8,35 m – bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche – auf. Diese Zahlen verdeutlichen, dass insbesondere die Diskussion um die Gebäudehöhe durch den geforderten Wert für die maximale Firsthöhe nicht in der geforderten Form geregelt werden kann.

Zusätzlich zur Regelung der äußeren Gestalt wird angeregt, die Geschossigkeit so zu regeln, dass jeweils das höchstzulässige Geschoss gleichzeitig der maximal zulässigen Zahl der Geschosse entspricht, also z.B. keine Staffelgeschosse zugelassen werden sollen. Die neue Landesbauordnung NRW enthält den Begriff Staffelgeschoss nicht mehr. Es wird lediglich der Begriff des Vollgeschosses wie folgt definiert: Vollgeschosse sind Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben und diese Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen. Ohne die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe sind deshalb bei der Festsetzung lediglich der Zahl der Vollgeschosse sog. „Pagodengebäude“ möglich, sofern bei jedem Geschoss max. dreiviertel der Fläche des darunterliegenden Geschosses bebaut wird. Bei einem Änderungsverfahren ist die neue Landesbauordnung NRW automatisch als Rechtsgrundlage anzuwenden. Es besteht deshalb bei

einer Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich nur die Möglichkeit, die Zahl der Vollgeschosse festzusetzen, eine Begrenzung der Zahl der Geschosse insgesamt ist nicht möglich, hier muss auf eine Kombination aus Trauf- und Firsthöhe zurückgegriffen werden.

Der Bebauungsplan enthält für die überplanten Quartiere unterschiedliche Vorgaben bezüglich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Sie reichen von Bereichen mit der Vorgabe einer zweigeschossigen Bauweise, wobei das zweite Vollgeschoss nur im ausgebauten Dachgeschoss zulässig ist, über maximal bzw. zwingend zwei Vollgeschosse hin zu drei Vollgeschossen, wobei das dritte nur im ausgebauten Dachgeschoss zulässig ist bzw. drei Vollgeschossen ohne Einschränkung. Alle Baufelder weisen zusätzlich Vorgaben zur Dachform und Dachneigung auf, Vorgaben bezüglich Trauf- und Firsthöhen fehlen vollständig. Lediglich für einzelne Bereiche, für die Änderungsverfahren durchgeführt worden sind, wurden z. T. Vorgaben bezüglich der Trauf- und Firsthöhen aufgenommen (z. B. 17. Änderung ehemaliges Grundstück der Post, Gröningstraße).

Die Problematik des Zusammenspiels von Trauf-/Firsthöhen, Baufeldtiefe, Zahl der Vollgeschosse, Dachneigung und Dachform wird an folgendem Beispiel deutlich: Aus dem Festsetzungsplan – unter Einbeziehung einer Baufeldtiefe von 18,00 m (beispielsweise im Bereich Alte Bahnhofstraße 16 festgesetzt), einer lediglich zweigeschossigen Bauweise mit einer Traufhöhe von 7,00 m und einer Dachneigung von 45° ergibt sich eine Firsthöhe von 16,00 m. Das Dach würde in diesem Fall eine Höhe von 9,00 m oberhalb der Traufe aufweisen. Das Beispiel macht deutlich, dass eine einheitliche Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. M 79 gelegenen Baufelder nicht möglich ist. Generell ist eine differenzierte Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen in Abstimmung auf die Tiefe der Baufelder, der Dachneigung und der Dachform notwendig, um ein Einfügen der Baukörper in die vorhandene Umgebung planungsrechtlich vorzugeben.

Für die Flächen des Geltungsbereiches auf denen eine dreigeschossige Bauweise ohne Einschränkungen vorgegeben wird (Eckbebauung Alte Bahnhofstraße/Don-Bosco-Straße, Edeka Markt), ist lediglich eine optisch zweigeschossige Bebauung realisiert worden, ggf. ist das Dachgeschoss bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss ausgebildet worden. Hier ist noch eine detaillierte Prüfung erforderlich. Es besteht – je nach Ausgang der Prüfung – die Möglichkeit, eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise vorzugeben, wobei durch die Vorgabe einer entsprechenden Traufhöhe optisch lediglich zwei Vollgeschosse zulässig sind, das dritte Vollgeschoss könnte dann innerhalb eines geneigten Daches entstehen. Bei Verzicht auf die Begrenzung der Traufhöhe könnte – bei einer Erweiterung des vorhandenen zweigeschossigen Gebäudes – ein drittes Vollgeschoss entstehen, das auch städtebaulich als Vollgeschoss wahrgenommen wird.

Entlang der Bahnhofstraße im zentralen Dorfkern könnte eine II – III geschossige Bauweise festgesetzt werden, bei der die Traufhöhe auf maximal 7,50 m und die Firsthöhe auf 12,50 m begrenzt wird. Bei einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3,00 m sind bei dieser Festsetzung zwei Vollgeschosse möglich, die auch an der Gebäudefassade ablesbar sind. Das dritte Geschoss könnte dann mit einem maximalen Dremmel von 1,50 m errichtet werden, jedoch schon innerhalb des Dachaufbaus liegen und z.B. durch die Verwendung von Dachgauben zu einem Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung ausgebaut werden (mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses weist eine Höhe größer als 2,30 m auf). Die zusätzliche Nutzung des Spitzbodens lässt sich dabei jedoch nicht ausschließen.

Für die Bereiche, für die gegenwärtig zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt sind, ist detailliert – anhand der vorhandenen Bebauung – zu prüfen, welche Trauf- und Firsthöhen gebietsverträglich sind.

Für die Abschnitte des Plangebietes mit einer maximal zweigeschossigen Bauweise und der Vorgabe, dass das zweite Vollgeschoss nur im ausgebauten Dachgeschoss zulässig ist, ist zu prüfen, inwieweit diese Vorgabe eingehalten worden ist. Ggf. ist hier eine zweigeschossige Bauweise mit einer Traufhöhe von max. 6,50 m festzusetzen, sofern tatsächlich zweigeschossige Gebäude entstanden sind. Ist der Gebäudetyp ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss vorherrschend, ist eine Bauweise mit zwei Vollgeschossen und einer Traufhöhe von maximal 4,50 m festzusetzen, um zwar bauordnungsrechtlich zwei Vollgeschosse zu ermöglichen, architektonisch jedoch ein eingeschossiges Gebäude mit – ggf. großzügig – ausgebautem Dachgeschoss zu erhalten.

Die dargestellten Sachverhalte verdeutlichen, dass eine generelle Vorgabe von Trauf- und Firsthöhen für das gesamte Plangebiet nicht möglich ist, vielmehr ist auf die unterschiedlichen Quartiere im Plangebiet genauer einzugehen. Dies erfordert jedoch eine detaillierte Bestandsaufnahme und Überlegungen zu möglichen Erweiterungsabsichten.

Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz

Die vorgesehenen Änderungsinhalte – Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen – haben keinen direkten Einfluss auf den Ausstoß klimaschädlicher Gase, insbesondere von CO₂, da gegenüber der bestehenden Planung keine Erhöhung der zulässigen Werte erfolgt.

Ein weiterer klimabeeinflussender Faktor ist die Versiegelung. Versiegelung führt zu

- einer Reduzierung der Grundwasserneubildung
- einer Verringerung der Rückhaltung von Niederschlagswasser (Erhöhung von Starkregenereignissen)
- einem Verlust klimaausgleichender Vegetationsflächen (Verringerung von Kalt- und Frischluft, Temperaturlausgleich)

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig als weitgehend vollflächig bebaute/versiegelte Fläche durch Wohngebäude und Stellplätzen dar. In den Bereichen, die durch reine Wohnbebauung geprägt sind, finden sich auch entsprechende Wohngärten. Die bestehenden Freiflächen könnten jedoch vollflächig versiegelt werden, da gegenwärtig auf Grund der alten Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes z.B. Stellplätze und andere Nebenanlagen bei der Berechnung der festgesetzten GRZ nicht berücksichtigt werden müssen. Durch das Änderungsverfahren erfolgt die Umstellung auf eine neuere gesetzliche Grundlage, wonach Stellplätze und deren Zufahren bei der GRZ berücksichtigt werden müssen, jedoch gleichzeitig eine Überschreitung der festgesetzten GRZ für diese bauliche Anlagen um 50% ermöglicht wird. Auf Grund dieser Regelung ergibt sich zukünftig ein maximaler Versiegelungsgrad von 60% der Grundstücksgröße (Bereiche mit einer GRZ für Gebäude von 0,4) bzw. maximal 80% für die Bereiche mit einer höheren GRZ als 0,4 für Gebäude, während auf Basis des bestehenden Planungsrechtes eine vollflächige Versiegelung mit Gebäuden und Stellplatzanlagen erfolgen könnte.

Die angedachten Änderungsinhalte führen deshalb dazu, dass die planungsrechtlich zulässige Versiegelung begrenzt wird.

Insgesamt ist nach Umsetzung der Planung nicht mit einer erhöhten CO₂ Produktion sowie erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die klimatische Situation zu rechnen.

Anlagen:

- Anlage 1: Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. M 79, Kennwort: „Johanneskirche“
- Anlage 2: Lageplan
- Anlage 3: ursprünglicher Bebauungsplan
- Anlage 4: Luftbild