



## **VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:**

In der Ausschusssitzung am 19. September 2007 ist der Antrag des Büros Hofschröder auf erneute Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, Kennwort: „Basilikastraße“ im Ausschuss vorgestellt worden (s. Anlage). Mit diesem Schreiben wird angeregt, die Festsetzungen für das MI-Gebiet entlang der Basilikastraße in der Weise zu ändern, als die zulässigen Gebäudehöhen heraufgesetzt werden sollen. Für das Grundstück südlich des Verwaltungsgebäudes sollen die entsprechenden Vorgaben für die Trauf- und Firsthöhe verändert werden. Es wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, diesem Antrag nicht zu entsprechen. Für diese Ablehnung sind zwei Gründe maßgeblich:

### **1. Städtebau/Einfügen in das Umfeld**

Das städtebauliche Umfeld des angesprochenen Grundstücks südlich des vorhandenen Verwaltungsgebäudes der Firma Kümpers an der Basilikastraße wird geprägt durch die Bebauung entlang der Elter Straße und das angesprochene Verwaltungsgebäude. Die Bebauung entlang der Elter Straße wird bestimmt durch maximal zweigeschossige Gebäude mit tlw. aufwendigen Dachausbauten. Auch das Verwaltungsgebäude fügt sich in diesen städtebaulichen Rahmen ein. Dabei variieren die Gebäudehöhen beträchtlich. Sie reichen von 8,30 m (Elter Straße 44) bis 14,00 m (Elter Straße 56), der Mittelwert der Firsthöhen für die Gebäude Elter Straße, 34-68 bzw. Elter Straße 33 und 35 liegt bei 11,00 m. Das Verwaltungsgebäude weist eine Firsthöhe von ca. 15,85 m auf. Die Werte belegen, dass das Verwaltungsgebäude nicht als Maßstab für das Einfügen von geplanten Gebäuden herangezogen werden kann, da es von den Dimensionen her mit Abstand die oberste Grenze darstellt.

Die Inhalte des Bebauungsplanes bereiten Gebäude vor, die von den zulässigen Dimensionen zwischen den Vorgaben aus der Umgebungsbebauung und dem Verwaltungsgebäude liegen: Die Firsthöhe wird auf maximal 14,00 m und die Traufhöhe auf 9,00 m begrenzt. Hinsichtlich der Geschossigkeit gibt der Bebauungsplan einen Wert von mindestens „II“ und maximal „III“ vor. Es wird deutlich, dass mit der Zulässigkeit von dreigeschossigen Gebäuden bereits der Maßstab aus der Umgebung überschritten wird, da sich hier – neben einzelnen eingeschossigen Gebäuden – fast ausschließlich zweigeschossige Bauten finden. Hinsichtlich der vorhandenen Firsthöhe orientiert sich der festgesetzte Wert an den in der Umgebung vorhandenen Maximalwerten. Mit dieser vorhandenen Festsetzungskombination wird zum einen eine Bebauung des Bereiches entsprechend den heutigen Ansprüchen an Stadtgestaltung und Städtebau ermöglicht, gleichzeitig aber auch der Bezug zur vorhandenen Umgebung nicht aufgegeben. Mit der Erfüllung der beantragten Änderung würde der Bezug zur vorhandenen Umgebung verloren gehen, die beantragte Änderung sollte deshalb nicht umgesetzt werden.

### **2. Arbeitskapazität**

Der Bebauungsplan Nr. 17 ist erst in der Sitzung des Rates der Stadt Rheine am 8. Mai 2007 als Satzung beschlossen worden. Zeitlich direkt anschließend ist in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 13. Juni der Beschluss zur Durchführung der ersten Änderung des Bebauungsplanes gefasst worden. Der Satzungsbeschluss für dieses Änderungsverfahren ist im StewA am 19. September beraten worden, der Rat der Stadt Rheine berät am 6. November über diesen Tagesordnungspunkt. Es wird insgesamt deutlich, dass der Bebauungsplan und seine Änderung dieses Jahr bereits viel Arbeitskapazität beansprucht hat, es soll deshalb dieses Jahr keine weitere Arbeitszeit in diesen Plan investiert werden, da andere Projekte dringlicher sind.

Der Vorlage ist das Antragsschreiben in Kopie beigefügt, sowie der vom Antragsteller erarbeitete Gestaltungsentwurf für ein Ärztehaus neben dem Verwaltungsgebäude und ein entsprechender Lageplan.

**BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:**

Die Verwaltung empfiehlt, dem Änderungsantrag nicht zu folgen und die bestehenden Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Trauf- und Firsthöhen beizubehalten.