

Vorlage Nr. 229/20

Betreff: **Zukünftige Abgrenzung der Innenstadt bzgl. ihrer Entwicklungs-/Nutzungsperspektiven
Sachstandsbericht zum Aspekt "Wohnen in der Innenstadt"**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	17.06.2020	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
---	------------	--------------------------	----------------------------------

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 4 Rheine - die gesunde Stadt
Produktgruppe 51 Stadtplanung
Rahmenplan Innenstadt Rahmenplan Innenstadt

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein
 einmalig jährlich einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge €
Aufwendungen €
Verminderung Eigenkapital €

Investitionsplan

Einzahlungen €
Auszahlungen €
Eigenanteil €

Finanzierung gesichert

Ja Nein

durch

- Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt
 sonstiges (siehe Begründung)

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz nimmt den Sachstandsbericht zur Vorgehensweise im Rahmen der Änderungen von Kerngebietsfestsetzungen zugunsten von Wohnnutzung in der Innenstadt zur Kenntnis. Die Prüfungen sind gemäß dem in dieser Vorlage dargelegten Vorgehen weiterzuführen, die Ergebnisse sind dann dem Ausschuss vorzulegen.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz beschließt, dass die in Punkt C. dieser Vorlage aufgeführten Bereiche im Hinblick auf eine Änderung der Art der baulichen Nutzung in Richtung einer Erweiterung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen unkritisch sind und beauftragt die Verwaltung entsprechende Bebauungsplanverfahren vorzubereiten.

Begründung:

A. Kerngebietsabgrenzung – Schwerpunkt „Wohnen in der Innenstadt“

Mit der Vorlage 362/19 erhielt die Verwaltung den Prüfauftrag, die heutige Abgrenzung der Kerngebietsausweisungen (MK) in der Innenstadt von Rheine im Abgleich mit den (inner-)städtischen Entwicklungs- und Nutzungsperspektiven zu überprüfen und hierzu Handlungsvorschläge zu erarbeiten.

Ein Schwerpunkt der Zielsetzung einer kompakteren, funktional zukunftsfähigen Innenstadt liegt in die Fragestellung, in welchen Bereichen heute oder perspektivisch die Kerngebietsfestsetzung insbesondere im Hinblick auf den Ausschluss von Wohnnutzungen v. a. auch im Erdgeschoss nicht (mehr) zielführend ist. Gerade diesbezüglich liegen der Stadt bereits verschiedene Anfragen zu einer Umwandlung von Geschäftslagen vor.

B. Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Ein Großteil der Rheiner Innenstadt ist bauleitplanerisch als Kerngebiet festgesetzt (siehe Anlage 1). Lediglich einzelne Teilbereiche wurden als Sondergebiet (eec, Emsgalerie), als Fläche für den Gemeinbedarf (Falkenhof, Dionysiuskirche) oder als Allgemeine oder Besondere Wohngebiete (*Mühlenstraße, Auf dem Hügel, Kugeltimpen*) festgesetzt.

Wohnnutzungen sind real zzt. bereits v. a. im nördlichen Teilbereich der Innenstadt vorzufinden. Vereinzelt wird hier bereits im Erdgeschoss gewohnt, zusätzlich werden immer mehr Anträge auf Nutzungsänderung im Erdgeschoss gestellt, da die Flächen kaum an Einzelhändler oder Dienstleister vermietet werden können. Durch die strikte Festsetzung von Kerngebieten ist es in Randbereichen oder rückwärtigen Gebäuden nicht möglich, eine Wohnnutzung im Erdgeschoss zuzulassen, obwohl eine Wohnnutzung in einigen Teilbereichen ggf. nicht störend wäre.

Der Bereich Innenstadt umfasst **19 Bebauungspläne** mitsamt ihren Änderungen. Bei einer Neustrukturierung der baulichen Nutzungen ist ein Konzept zu erstellen, ob lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert werden soll oder die gesamten Festsetzungen geprüft und ggf. geändert werden. Anschließend ist eine Priorisierung der Änderungsbereiche aufzustellen.

len.

Grundsätzlich decken sich die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung mit der tatsächlichen Nutzung und der Bewertung der Handelslagen in der Innenstadt, die 2018 von der Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft für Rheine (EWG) erstellt wurde. Entsprechend der Handelslagen ist auch die Passantenfrequenz in der *Emsstraße* am höchsten. Ebenfalls stark frequentiert werden die *Herrensreiberstraße* sowie die *Münsterstraße*. Unter Berücksichtigung einer ersten Grundlagenermittlung wurde ein grobes Gesamtkonzept entwickelt, wie eine zukünftige Bauleitplanung in der Innenstadt aussehen kann.

C. Änderung der Art der baulichen Nutzung

In der bisherigen Bestandsaufnahme wurden nachfolgende Bereiche (siehe Anlage 2) als **unkritische Bereiche** angesehen und kämen für eine Änderung der Nutzung in Frage. Die genannten Änderungen betreffen drei Bebauungspläne, die entsprechend angepasst werden müssten.

C.I Teilbereich A: Bebauungsplan Nr. 10a,

Lage: südlich der Thiemauer, nördlich der Straße *Am Thietor*, westlich und östlich der Straßen *An der Stadtmauer* und *Kugeltimpen*

Bisherige Nutzungsart: Kerngebiet, Allgemeines Wohngebiet

Vorgeschlagene Nutzungsart: Allgemeines Wohngebiet, Urbanes Gebiet

Begründung: In dem Bereich am Thie befinden sich in den Erdgeschossen nur wenige Einzelhändler, dafür Dienstleister und gastronomische Betriebe. In der Vergangenheit gab es mehrere Anfragen für eine Wohnnutzung im Erdgeschoss, die aufgrund der bisherigen Festsetzung abgelehnt werden mussten. Um hier eine Wohnnutzung zu ermöglichen, soll ein Urbanes Gebiet festgesetzt werden, das Wohnen im Erdgeschoss, aber dennoch eine gemischte Nutzung ohne bestimmtes Nutzungsverhältnis zulässt.

C.II Teilbereich B: Bebauungsplan Nr. 10a

Lage: nördlich der *Tiefen Straße*, östlich und westlich der *Mühlenstraße*

Bisherige Nutzungsart: Besonderes Wohngebiet, Mischgebiet

Vorgeschlagene Nutzungsart: Urbanes Gebiet

Begründung: Entlang der Mühlenstraße befinden sich neben einem Einzelhändler ausschließlich Dienstleister und Wohnungen. Die Passantenfrequenz ist hier sehr gering, da sich angrenzend bereits ein Wohngebiet befindet. Ein Urbanes Gebiet würde ein inkongruentes Verhältnis zwischen Wohnen und Dienstleistung sowie auch Wohnen im Erdgeschoss zulassen.

C.III Teilbereich C: Bebauungsplan Nr. 10d

Lage: südlich der Straße *Am Thietor*, nördlich der *Marktstraße*, östlich der *Poststraße*, westlich der Straße *Auf dem Thie*

Bisherige Nutzungsart: Kerngebiet

Vorgeschlagene Nutzungsart: Urbanes Gebiet

Begründung: In dem Bereich zwischen *Poststraße* und *Auf dem Thie* sind noch mehrere Dienstleister und vereinzelt Einzelhändler ansässig. Dieser Block ist nicht stark frequentiert und ist nicht mit den hochfrequentierten Innenstadtzonen verbunden (*Emsstraße*, *Münsterstraße*). Ein Urbanes Gebiet kann ein flexibles Nutzungsverhältnis sowie Wohnnutzung im Erdgeschoss ermöglichen.

C.IV Teilbereich D: Bebauungsplan Nr. 10h

Bisherige Nutzungsart: Kerngebiet

Vorgeschlagene Nutzungsart: Urbanes Gebiet

Begründung: Die Straße *Münstermauer* dient vorrangig als fußläufige Verbindung zwischen der *Münsterstraße* und dem *Staelschen Hof*. Hier lagen bereits mehrere Anfragen für eine Wohnnutzung, auch im Erdgeschoss, vor. Da die Ladenlokale in diesem Teilbereich nicht vermietet werden konnten, wurden nachträglich Anträge auf Nutzungsänderungen gestellt, die teilweise bewilligt wurden. Daher sollte hier ein Urbanes Gebiet festgesetzt werden, um Nutzungsänderungen zu vereinfachen und sowohl Wohnen als auch Dienstleistungen und Einzelhandel im Erdgeschoss und in den Obergeschossen zuzulassen.

D. Weiteres Vorgehen

Der aktuelle Sachstand der Untersuchungen zeigt, dass im weiteren Verlauf zum einen die Kerngebietsfestsetzungen differenziert untersucht und mit der Grundlagenermittlung und tiefergehenden Analysen in Bezug auf die Zukunftsperspektiven abgeglichen werden müssen.

Zum anderen wird – quasi im Gegenstromprinzip – zu ermitteln sein, wo die zukünftige Abgrenzung einer „kompakten“ Einkaufslage als Kerngebietslage verlaufen kann. Dazu stimmen EWG und Stadtplanung derzeit ein gemeinsames Vorgehen ab und werden dies in einer der nächsten Ausschusssitzung präsentieren.

Für die genannten unkritischen Bereiche werden nach Beschluss die entsprechenden Bebauungsplanverfahren vorbereitet und anschließend dem Ausschuss vorgestellt. Bei weiteren konkreten Anfragen für eine Wohnnutzung können die Ergebnisse der bisherigen Untersuchungen als Grundlage genutzt werden.

E. Auswirkungen auf die Belange des kommunalen Klimaschutzes

Der Klimaschutz ist im Zuge eines solchen Vorgehens nur mittelbar betroffen. Die Nutzung von bestehender baulicher Substanz sowie eine Stadt der kurzen Wege fördern jedoch den Klimaschutz.

Anlagen:

Anlage 1: IST-Zustand der Baulichen Nutzung

Anlage 2: Übersicht der Änderungsbereiche