

ANLAGE 1 zur Vorlage Nr. 252/21

Bebauungsplan Nr. 118,

Kennwort: "Gartenstraße", der Stadt Rheine

I. Abwägungsbeschluss

1. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2. Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

1.1 Anlieger der Gartenstraße, 48431 Rheine:
Schreiben vom 11.05.2021

Inhalt:

*„Stellungnahme zu Bebauungsplan 118 „Gartenstrasse“ /
Bekanntmachung Offenlegung 24.03.2021 / Offenlegung 14.04.2021 – 12.05.2021*

2021-05-10

1. Die Nachbarschaft hatte seinerzeit im Antrag zur Erstellung eines Bebauungsplanes zum Ziel gehabt, eine nachbarschafts- und sozialverträgliche Bebauung festzulegen. Es wurde seit dem ersten Ortstermin immer betont, dass wir einer Nachverdichtung nicht im Wege stehen.

Dies ist auch für die Wohngebiete WA-1, WA-3 und WA-4 prinzipiell geschehen mit einer Ausnahme.

Das Grundstück Gartenstrasse 23 / Flurstück XXX wurde alleinig aus dem Kreis der Antragsteller dem Wohnbereich WA-1 zugeschlagen. Es besteht überhaupt kein Interesse des Eigentümers für diese Zuweisung.

Zur Sicherung der Dachlandschaft und angesichts der Bestandssituation in dem abgrenzbaren Bereich Gartenstrasse 23-29 / Christianstrasse Flurstück XXXX / Münsterstrasse 66-78 ist eine Einbeziehung in das Wohngebiet WA-1 daher nur folgerichtig.

Antrag-1

Es wird beantragt, das Grundstück Gartenstrasse 23 / Flurstück XXX im Wohnbereich WA-1 mit einzubeziehen.

2. Es darf nicht aus dem Auge verloren werden, dass es im gleichen Bereich auch die folgenden gewerblich genutzten Grundstücke gibt:

<i>Christianstrasse</i>	<i>Flurstück XXX</i>	<i>Malerbetrieb,</i>
<i>Münsterstrasse 68</i>	<i>Flurstück XXXX</i>	<i>Zahnarztpraxis.</i>

Der vorgesehene Wohngebietsbereich WA-1 beschränkt auch eine Erweiterung durch An- und Umbau, die für eine gedeihliche Entwicklung notwendig sein könnte.

Insbesondere sollte eine gute zahnärztliche Nahversorgung in Zukunft gewährleistet werden.

Antrag-2

Für die bestehenden gewerblich genutzten Grundstücke wird eine massvolle Erweiterung durch An- und Umbau erlaubt.

3. Für den Wohnbereich WA-2 wird in den Abwägungen zur Festsetzungen zur baulichen Gestaltung Bezug auf die bestehenden Mehrparteienhäuser Gartenstrasse 15, 17 und 19a,b genommen.

Nun ergibt sich aber in dem neuen Entwurf zum Bebauungsplan vom 22.03.2021 eine aufsteigende Reihe.

Gartenstrasse 15 Höhe 8,25m,
Gartenstrasse 17 Höhe 8,25m,
Gartenstasse 19a,b Höhe 8,75m,
Gartenstrasse 21 Höhe 9,00m.

Wodurch erklärt sich diese neue Begrenzung auf 9,00m?

Im neuen Entwurf zum Bebauungsplan sind 2-3 geschossige Bauweisen mit Flachdach vorgesehen, wobei bei einem dritten Geschoss dieses um 3 m zurückspringen muss.

Das bedeutet aber auch, dass die Seitenwände gerade um 9,00 m in die Höhe ragen.

Damit würde sich das freie Grundstück 21 bei einer Bebauung nicht in die Reihe der bestehenden Häuser einreihen und die Bestandssituation nicht berücksichtigen.

Gartenstrasse 15 gestaffelt und gegliedert,
Gartenstrasse 17 gestaffelt und gegliedert,
Gartenstasse 19a,b gestaffelt und gegliedert,
Gartenstrasse 21 nur Strassenseite im 3. Stock zurückspringend, glatte Wand 9,00m.

Es ist nicht absehbar, dass die bestehenden Gebäude in den nächsten Jahren, Jahrzehnten abgerissen werden und dem neuem Bebauungsplan folgend neu bebaut werden.

Antrag-3

Wir beantragen, die Festsetzung der baulichen Gestaltung der Bestandssituation anzugleichen, insbesondere eine gelockerte Gestaltung festzuschreiben, um gerade aufragende Seitenwände zu vermeiden.

Im Namen der Nachbarschaft“

Abwägungsvorschlag:

Zur Einbeziehung des Grundstücks Gartenstraße 23 in den Wohnbereich WA 1:

Wie der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine nach den Vorlagen 186/20 und 191/20 beschlossen hat, soll dort, wo es möglich und verträglich ist, eine bauliche Nachverdichtung städtebaulich und planungsrechtlich ermöglicht werden, um einen weiteren Flächenverbrauch am Stadtrand zu vermeiden und bereits infrastrukturell erschlossene Bereiche besser auszunutzen. Der Bebauungsplan Nr. 118, Kennwort: „Gartenstraße“ nimmt diese Beschlüsse auf und setzt sie ein einen verbindlichen Bebauungsplan mit städtebaulichen Qualitäten um, sodass das innenstadtnahe Quartier verträglich entwickelt und verdichtet werden kann.

Die Grundstücke des WA2 sind prädestiniert für eine bauliche Nachverdichtung, da sie zurzeit größtenteils die gleichen Grundstückstiefen von ca. 50 m aufweisen, sich nur unwesentlich in der Breite unterscheiden und bereits durch tieferstehende Gebäude bzw. größere Kubaturen vorgeprägt sind. Diese städtebauliche Charakteristik wird vom Bebauungsplan aufgenommen und in einer verträglichen Weise (größtenteils mit einheitlichen Baufenstertiefen von 28 m) fortgeführt. Das Grundstück Gartenstraße 23 ist bewusst mit in diesen Bereich aufgenommen, um diese Nachverdichtungspotenziale aufzuzeigen und per Bebauungsplan verbindlich auszuweisen. Eine Einbeziehung des Grundstücks Gartenstraße 23 in den östlich angrenzenden Bereich des WA1 ist aus planungsrechtlicher Sicht nicht zielführend, da dann nur eine Bestandssicherung erfolgen würde und z. B. eine bauliche Erweiterung auf bis zu 3 Vollgeschosse nicht mehr gegeben wäre. Eine Anpassung des Planes ist aus planungsrechtlicher Sicht nicht begründbar, da der Eigentümer den einzigen Zugriff auf das Grundstück hat und selbst entscheiden kann, ob eine bauliche Entwicklung des Gebäudes erfolgen soll. Die vorliegende Bauleitplanung sieht keine verbindliche Vorgabe des Ausnutzens von Potenzialflächen bzw. Festsetzungen von Bestandsgebäuden vor, sodass der Eigentümer nicht gezwungen ist, die Potenziale des Planes vollends auszunutzen. Bereits vorhandene Gebäude

unterliegen dem Bestandsschutz. Abgesehen davon würde die Einbeziehung auch für Rechtsnachfolger verbindlich sein und zur Folge haben, dass bei Eigentümerwechsel nicht das volle Potenzial des Grundstücks genutzt werden könnte.

Zur Erweiterungsmöglichkeit von gewerblich genutzten Grundstücken im Plangebiet:

Die derzeit im Plangebiet „Gartenstraße“ vorhandenen gewerblich bzw. gemischt genutzten Grundstücke (Malerbetrieb und Zahnarzt) sind auch zukünftig, also nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, gem. § 4 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO planungsrechtlich allgemein zulässig. Auf beiden Grundstücken werden per Bebauungsplan Erweiterungsflächen aufgezeigt, die zurzeit noch nicht baulich genutzt werden.

Zur festgesetzten maximalen Gebäudehöhe im WA2:

Die zur erneuten Offenlage angepasste maximale Gebäudehöhe im WA2 von nun 9,00 m resultiert einerseits aus gesetzlichen Mindestvorgaben des § 46 BauNVO zur Rauminnenhöhe von Gebäuden, andererseits aber auch aus der politischen Diskussion und Beratung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 17.03.2021. Hintergrund ist weiterhin, dass der in Rede stehende Bebauungsplan städtebauliche Qualitäten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes trifft und Potenziale für eine Innentwicklung aufzeigen soll. Eine reine Bestandssicherung war nie Ziel dieses Bebauungsplanes, es sollte ein „Spielraum“ für bauliche Entwicklungen gezeigt werden. Dies gilt auch für Bestandsgebäude im Bereich des WA2, auch wenn diese erst kürzlich errichtet worden sind oder derzeit nicht absehbar ist, ob ein Ersatzbau bzw. Erweiterung von den Eigentümern in naher Zukunft angedacht ist. Die hier festgesetzten 9,00 m maximale Gesamtgebäudehöhe sollen einen realistischen und technisch notwendigen (hinsichtlich Rauminnenhöhen und getroffenen Festsetzungen wie die Begrünung von Flachdachgebäuden) und planungsrechtlich verträglichen Rahmen bieten, sodass sich bauliche Tätigkeiten u.a. hinsichtlich der Höhe angemessen in diesen Bereich einfügen. Die Bestandssituation wird dergestalt berücksichtigt, dass für diesen Bereich eine verbindliche Gebäudehöhe festgesetzt wird, die nur 0,25 m über dem derzeit höchsten Gebäude liegt.

Zum Antrag, das gerade aufragende Seitenwende im WA2 vermieden werden:

Der Bereich des WA2 sieht eine bis zu 3-geschossige Wohnbebauung vor, die im obersten Geschoss an der Straßenseite 3,00 m zurückspringt. Dies soll den Entwicklungsrahmen für zukünftige Gebäudeneu- und umbauten stecken. Dieser Entwicklungsrahmen stellt dabei das Maximum der zulässigen Gebäudeausmaße dar. Dieser Rahmen kann, muss von Bauherren jedoch nicht vollends ausgenutzt werden. Ein verbindlich festgesetztes seitliches Zurückspringen des gesamten Obergeschosses ist für den gesamten Bereich WA2 vor dem Hintergrund der Nachverdichtung nicht zielführend. Gerade von dem Hintergrund der Innenentwicklung liegt im Bereich des WA2 der Fokus auf verhältnismäßig „weniger“ Flächenversiegelung und dafür „mehr“ Entwicklung in die Höhe. Die dabei getroffenen Festsetzungen zur Höhe und Geschossigkeit sind bereits im Plangebiet und in der direkten, angrenzenden Umgebung vorhanden, sodass keine Gebäudeformen zulässig werden, die es in dieser Form noch nicht im Plangebiet gibt.

Den Anregungen des Einwenders wird daher nicht gefolgt.

1.2 Anlieger der Gartenstraße, 48431 Rheine:
Stellungnahme vom 11.05.2021

Inhalt:

„Sehr geehrter Herr XXX,

auf meine nachfolgend anhängende Mail vom 12.11.2020 antworten Sie für die Stadt Rheine in der Bezugsmail unter der veröffentlichten Beschlussvorlage, Anlage 1 - Abwägungsvorschläge wie folgt:

Zitat:

„Dass durch die Festsetzung der Gebäudehöhe auf maximal 9,75 m der Wohnwert der umliegenden Gebäude vermindert wird und gar ein Teil der Umgebungsbebauung von der natürlichen Sonneneinstrahlung ausgeschlossen wird, kann nicht nachvollzogen werden. Ein potenzielles Bauvorhaben im WA 2 muss neben die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhe auch den seitlichen Grenzabstand einhalten, der gem. § 6 Abs. 5 BauO NRW 0,4 der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 3 m beträgt. Dadurch sind gesunde Wohnverhältnisse mit genügend Belichtung gegeben. Sollte der vom Einwender dargestellte Sachverhalt zutreffen, müsste auch die Bebauung Gartenstraße 19 a/b zum nördlich gelegenen Gebäude Gartenstraße 17 einen immensen Schattenwurf verursachen, was tatsächlich jedoch nicht gegeben ist.“

Der von dem Haus Gartenstr. 19 A/B verursachte immense Schattenwurf zur Nachbarimmobilie Gartenstr. 17 wird nur dadurch vermieden, dass zwischen den Gebäuden ein Abstand von 10,50 m und daher deutlich mehr als die gesetzlich geforderten Abstände von mindestens je 3 Metern vorhanden sind. Dieser Abstand resultiert aus dem Gebäudeabstand des Hauses Nr. 17 mit einer Zuwegung zu einer seitlich gelegenen Wohnung sowie aus der Tatsache, dass neben dem Fußweg zum Eingang Hausnummer 19 A auch die Breite der Tiefgarageneinfahrt dem Häuserabstand zu Gute kommt. Auf der südlichen Gebäudeseite (Hauseingang 19 B) wurde hier ebenfalls ein größerer Abstand von 3,5 m zur Grundstücksgrenze eingehalten. Des Weiteren kommt der Sonne für das Haus Nr. 17 zu Gute, dass die Obergeschosse des Hauses Nr. 19 A/B allesamt zurückspringen und auch damit ein anderer Einstrahlungswinkel entsteht.

Dass Sie bzw. Ihr Amt diese Ausformung in den dortigen Aussagen nicht berücksichtigen bzw. bedenken sondern den befürchteten Schattenwurf mit einem Federstrich auf beiden Hausseiten gleichsetzen und damit negieren, zeigt eine erschreckend oberflächliche Betrachtung unserer Eingabe.

Wir bleiben bei unserer Aussage und Befürchtung, dass ein, mit nur drei Metern seitlichem Abstand und 9 Metern steilaufragenden Wänden, Wohnhaus einen immens negativen Einfluss auf die Sonneneinstrahlung der nach Süden ausgerichteten Wohnungen unserer Immobilie auslöst. Die Einflussnahme eines derartig gestalteten Gebäudes auf die Sonneneinstrahlung bzw. den Schattenwurf lässt sich von unserem Balkon ganz hervorragend an dem gegenüberliegenden Haus Gartenstr. 30 beobachten dessen Auswirkung auch am Gebäude Haus Nr. 28 sehr eindeutig wahrnehmbar sind - und da liegt noch der Egelsweg dazwischen.

Des Weiteren möchte ich noch einmal auf die Gebäudehöhe grundsätzlich zu sprechen kommen. Auch wenn Sie, wie in Ihrer Mail angedeutet, die Gebäudehöhe auf 9 m begrenzen wollen, stellt sich die Frage, warum Sie dem Wunsch der betroffenen Nachbarn auf Einhalten einer Maximalhöhe von 8,75 m nicht folgen mögen.

Zitat hierzu aus dem Abwägungsvorschlag:

„Seit der Novellierung der Landesbauordnung NRW von 2019 ist eine entsprechende Gebäudehöhe in Bebauungsplänen planungsrechtlich vorteilhaft, da sonst ein regelrechter „Turmbau zu Babel“ mit immer wieder zurückspringenden obersten Geschossen zulässig wäre. Die getroffene Festsetzung von 9,75 m resultiert aus dem vorhandenen Gebäudebestand der Umgebung (konkret: Gartenstraße 19 a/b) und erweitert diesen um 1,00 m. Diese Erweiterung soll den notwendigen Spielraum für bauliche Entwicklung in der Höhe geben. Darüber hinaus lässt dieser eine Meter ein Herauskommen einer Tief-

gargendecke zur natürlichen Belüftung zu, ohne dabei Einschnitte in der Ausnutzbarkeit der Geschosse zu erzwingen.“

Neubauvorhaben "mit immer wieder zurückspringenden obersten Geschossen" sind für den betroffenen Betrachter von außen durchaus eine willkommene Abwechslung, weil sie für das Auge, welches ja tagtäglich damit konfrontiert ist, eine lähmende Monotonie vermeiden. Hier einen biblischen Vergleich mit einem "Turmbau zu Babel", der ja mit ständig zurückspringenden Etagen auf allen Ebenen versehen ist und somit einer Pyramide gleicht (soweit man den überlieferten Bildern glauben darf), zu bemühen ist m. E. etwas gewagt und abwegig, da wir uns durch aufgelockerte Bauweise und pfiffige Integration von Terrassen und Balkonen einen abwechslungsreichen Anblick versprechen. Lediglich das oberste Geschoss sollte rundum zurückspringen, um einer lähmenden Wirkung der steil aufragenden Wände vorzubeugen. In meiner Mail vom November 2020 habe ich die terrassenförmige Bauweise der Häuser Gartenstr. 15, 17 und 19 A/B, die ja von Ihnen gerne als Referenz herangezogen werden, exemplarisch als gelungen dargestellt und den Gegensatz mit dem weniger glücklich anzusehenden monotonen Gebäudecubus Gartenstr. 30 herausgestellt. Unser aller Bemühen muss es sein, einen solchen Cubus auf dem Grundstück Hausnummer 21 zu verhindern.

Dem bauveranlassenden Investor einen "Spielraum für bauliche Entwicklung in der Höhe" zu gewähren, eröffnet diesem alle Möglichkeiten, das Bauvorhaben nach seinen Gutdünken, ohne Rücksicht auf betroffene Nachbarn nehmen zu müssen, senkrecht steil nach oben wachsen zu lassen. Gleichzeitig bekommt er aber auch die (Wahl)Möglichkeit eingeräumt, die Tiefgarage bis zu 1 m aus der Erde kommen zu lassen, um einer vorgesehenen natürlichen Belüftung Rechnung zu tragen. Dass es auch eine natürliche Belüftung in einer bodengleichen Tiefgarage geben kann, können Sie sich gerne in der Tiefgarage des Hauses Gartenstr. 19 A/B ansehen. Welche Wirkung aber diese steil aufragenden Wände für auf 6,5 m entfernt wohnende Nachbarn haben kann, kann man in beeindruckender Weise am Bürgersteig des Egelsweges (parallel zur Haus Nr. 30) persönlich wahrnehmen. Ggf. erforderlich werdende Gartenmöbel, um diesen Eindruck auf sich wirken zu lassen, stellen wir gerne zur Verfügung.

Wir bitten Sie, unsere Bedenken ernst zu nehmen und unseren Befürchtungen durch Berücksichtigung bzw. Begrenzung einer ausufernden Bebauungsplanung Rechnung zu tragen.

Mit freundlichen Grüßen“

Abwägungsvorschlag:

Zur Verschattung im Bereich des WA2

Hinsichtlich der Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen werden die fachlichen und gesetzlichen Vorgaben aus der BauO NRW eingehalten und – soweit nicht für das Bauleitplanverfahren relevant – im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Hinsichtlich des § 6 Abs. 5 BauO NRW wird ein Grenzabstand von 0,4 H, mindestens jedoch 3,00 m gesetzlich vorgegeben. Bei einer festgesetzten Gesamtgebäudehöhe von 9,00 m im WA2 ist entsprechend ein Abstand von 3,60 m zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze zu wahren. Diese Aussage wird nicht wie behauptet oberflächlich behandelt, sondern entspricht den aktuellen gesetzlichen Vorgaben zur Belüftung und Besonnung, die die Grundlage für gesunde und hygienische Wohnverhältnisse bildet. Einen abweichenden Grenzabstand, der über das aktuelle Gesetz hinausgeht, in den Bebauungsplan Nr. 118, Kennwort: „Gartenstraße“ festzusetzen, ist für den in Rede stehenden Bereich des WA2 nicht zielführend. Das Oberverwaltungsgericht Münster hat in einem Rechtsstreit, bei dem ebenfalls der Schattenwurf eines Neubaus angeführt wurde, wie folgt geurteilt: „In einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet müssen Nachbarn hinnehmen, dass Grundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es dadurch zu einer gewissen Verschattung des eigenen Grundstücks bzw. von Wohnräumen kommt“ (OVG Münster, Urteil vom 14.07.2015, Az. 7 A 9/15). Es ist festzuhalten, dass es sich um den durch den § 6 Abs. 5 BauO NRW gegebenen Abstand um einen Mindestabstand handelt, der

von einem Bauvorhaben eingehalten werden muss – gleichwohl kann der Grenzabstand auch größer ausfallen, wenn Gebäudeformen nicht vollends den Mindestabstand wahren, sondern durch notwendige Zu- und Ausfahrten vergrößern, wie es vom Einwender beschrieben wird.

Zur festgesetzten maximalen Gebäudehöhe im WA2:

Die zur erneuten Offenlage angepasste maximale Gebäudehöhe im WA2 von nun 9,00 m resultiert einerseits aus gesetzlichen Mindestvorgaben des § 46 BauNVO zur Rauminnenhöhe von Gebäuden, andererseits aber auch aus der politischen Diskussion und Beratung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 17.03.2021. Hintergrund ist weiterhin, dass der in Rede stehende Bebauungsplan städtebauliche Qualitäten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes trifft und Potenziale für eine Innentwicklung aufzeigen soll. Eine reine Bestandssicherung war nie Ziel dieses Bebauungsplanes, es sollte ein „Spielraum“ für bauliche Entwicklungen gezeigt werden. Dies gilt auch für Bestandsgebäude im Bereich des WA2, auch wenn diese erst kürzlich errichtet worden sind oder derzeit nicht absehbar ist, ob ein Ersatzbau bzw. Erweiterung von den Eigentümern in naher Zukunft angedacht ist. Die hier festgesetzten 9,00 m maximale Gesamtgebäudehöhe sollen einen realistischen und technisch notwendigen (hinsichtlich Rauminnenhöhen und getroffenen Festsetzungen wie die Begrünung von Flachdachgebäuden) und planungsrechtlich verträglichen Rahmen bieten, sodass sich bauliche Tätigkeiten u.a. hinsichtlich der Höhe angemessen in diesen Bereich einfügen. Die Bestandssituation wird dergestalt berücksichtigt, dass für diesen Bereich eine verbindliche Gebäudehöhe festgesetzt wird, die nur 0,25 m über dem derzeit höchsten Gebäude liegt.

Zur architektonischen Abwechslung der Gebäude im WA2

Der Bebauungsplan trifft allgemeingültige Aussagen zur zukünftigen Bebauung im Geltungsbereich und nicht nur für ein einzelnes Grundstück. Aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht werden Festsetzungen getroffen, die Freiheiten und Schranken für eine abwechslungsreiche Architektur mit verschiedenen architektonischen Freiheiten und Bauherrenwünschen ermöglichen. Der Nachbarschutz wird vor diesem Gesichtspunkt gewahrt, da u. a. keine Bauvorhaben zugelassen werden, die nicht in dieser Form bereits im Geltungsbereich vorhanden sind.

Vor diesem Hintergrund und den getroffenen Festsetzungen ist eine „Kopie“ des Gebäudes Gartenstraße 30 auf dem Grundstück Gartenstraße 21 nicht möglich, da die festgesetzten baulichen Qualitäten einen solches Gebäude – insbesondere aufgrund der Höhe – nicht zuließen.

Den Anregungen des Einwenders wird entsprechend nicht gefolgt.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Es wird festgestellt, dass von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.