

Vorlage Nr. 342/11

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 298, Kennwort: "Wohnpark Dutum - Teil E", der Stadt Rheine**
- Vorstellung der Bebauungsstruktur

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"			28.09.2011	Berichterstattung durch:		Herrn Schröder Herrn Aumann		
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

51	Stadtplanung
----	--------------

Betroffenes Leitbildprojekt / Betroffene Maßnahme des IEHK

14:	Kommunales Baulandmanagement
-----	------------------------------

Finanzielle Auswirkungen

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

mittelstandsrelevante Vorschrift

☐ Ja ☒ Nein

Vorbemerkung / Kurzerläuterungen:

Aufgrund von Anregungen aus der Bürgerbeteiligung soll nunmehr erneut über die Bebauungsstruktur im Bebauungsplan Nr. 298, Kennwort: "Wohnpark Dutum – Teil E", beraten werden, sodass diese Grundlage des zu erarbeitenden Offenlegungsentwurfes des Bebauungsplanes wird.

Die Anregungen aus der Bürgerbeteiligung betreffen nicht nur die Geschossigkeit, sondern auch die Bebauungsdichte sowie den Haustypus.

Ebenso muss berücksichtigt werden, dass aufgrund der noch abzuschließenden städtebaulichen Verträge im Zusammenhang mit der Umlegung nach § 45 ff. BauGB entsprechende Modalitäten zu berücksichtigen sind.

Allgemeines Teil E des Bebauungsplanes "Wohnpark Dutum":

Ausgehend von den Grundzügen der Planung des Teiles I des Bebauungsplanes werden der tangentielle Grünzug sowie die Sutrumer Straße, die Nienbergstraße und die Nadigstraße bis zur Zeppelinstraße weitergeführt.

Ebenso sind auch im Teil E des Bebauungsplanes ca. 20 m Höhendifferenz (von Nordwest nach Südost fallend) zwischen Neuenkirchener Straße und der Dutumer Straße zu berücksichtigen.

Des Weiteren ist der Verbrauch an öffentlichen Flächen in diesem Teil des Bebauungsplanes auf 25 % zu begrenzen.

Umweltbericht einschließlich Artenschutz:

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die erforderliche Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen ist; die artenschutzrechtliche Überprüfung hat ergeben, dass hier kein weiterer Bedarf entsteht. Ebenso wird die Verträglichkeit bezüglich des Schutzgutes Boden abgehandelt.

Exkurs: Die erforderlichen Kompensationsflächen wurden berechnet – für das Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,3 und – für das Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,4.

Fazit: Bei einer Festlegung der GRZ von 0,4 ist die entsprechende Kompensation auf externen Flächen in Elte, in Kanalhafen und an der Hünenborg durchzuführen; bei der Fläche an der Hünenborg ist diese mit einem höheren Wertfaktor durchzuführen. Die Flächengröße bleibt konstant.

Umlegungsrelevante Aspekte:

Nach ersten geführten einzelnen Erörterungen mit den Eigentümern kristallisiert sich neben der überwiegenden Zustimmung auch der Wunsch nach einem Gesamtverfahren der Umlegung Teil E (keine Bildung von Teilabschnitten) heraus.

Ebenso wird eine Bebauung in 1- bis 2-geschossiger Bauweise (1- und 2-Familien-Wohnhäuser bzw. Doppelhäuser) bei Zuteilung in "gleicher" Lage bevorzugt.

Vonseiten eines Eigentümers wird weiterhin die Ermöglichung einer barrierefreien Service-Wohnanlage gewünscht. Hier sollen für die Generation "Jung und Alt ab 55" Doppel- und Reihenhäuser auf kleinen und überschaubaren Grundstücken realisiert werden.

Durch die Einbeziehung baulicher Leitlinien und das Angebot besonderer Serviceleistungen wird gewährleistet, dass das "Aufwärtswohnen" in den eigenen vier Wänden möglichst lange funktioniert.

Für die Service-Wohnanlage ist ein Management vorgesehen, dass sich um die täglichen Dinge des Lebens, wie Sauberkeit der Wohnung, gärtnerische Pflege, Müll, Räumdienst usw. kümmern kann, wenn der Bedarf da ist. Neben der Barrierefreiheit wird in den Wohnungen eine Notrufvorrichtung vorgesehen. Für die Versorgung der Wohnanlage sind örtliche Anbieter von Dienstleistungen vorgesehen.

Ein Grobkonzept für eine derartige Anlage liegt vor; nach ausgereifter Planung wird diese noch in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Voraussichtlich wird eine derartige Anlage nördlich der Sutrumer Straße vorgesehen.

Bebauungsstruktur im "Wohnpark Dutum – Teil E":

Ausgehend von den Erfahrungen im ersten Teil des Bebauungsplanes sollte nunmehr versucht werden, über gezieltere Festsetzungen städtebauliche Unzulänglichkeiten zu vermeiden, zumal in diesem Teil E gravierendere Höhen zu bewältigen sind.

Im ersten Teil des Bebauungsplanes ist festzustellen, dass trotz Empfehlungen im erstellten Bauhandbuch zum Bebauungsplan die realisierte Bebauung teilweise kein geplantes homogenes Siedlungsgefüge erkennen lässt bzw. der Eindruck eines willkürlich entstandenen Baugebietes assoziiert.

Es können zwar nicht alle städtebaulichen Unzulänglichkeiten mit planerischen Mitteln vermieden werden, da es nicht zu verhindern ist, dass individuell sowohl das Maximum wie auch das Minimum auf den Bauflächen ausgenutzt werden kann.

Die Topografie des Geländes ist wesentlicher Ausgangspunkt für die Struktur und Gestalt des Planentwurfes.

Ausgehend von den Vorgaben des ersten Bebauungsplanteiles ist die verkehrliche Erschließung im Wesentlichen über die von West nach Ost verlaufenden Verkehrsflächen sowie den tangentialen Grünzug vorgegeben. Die Bebauungsstruktur ist demnach ebenfalls mit dieser Ausrichtung (mit dem Hang bauen und somit auch die optimale Besonnung nutzen) vorprogrammiert.

Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Dichte und oft auch die Höhenentwicklung der Bebauung bestimmt. Damit werden zugleich wesentliche Rahmenbedingungen für die Auswirkungen der Planung gesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung soll bestimmt werden durch

- die Grundflächenzahl in Verbindung mit der überbaubaren Fläche,
 - die Geschossigkeit in Verbindung mit der Trauf- bzw. Firsthöhe
- und
- die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je bauliche Anlage.

Analog der Topografie des Baugebietes sollen folgende Zonierungen festgesetzt werden:

WA, o, zwingend III-Geschossigkeit, GRZ 0,4, Firsthöhe max.13 m, mind. 15°, keine Begrenzung der Wohneinheiten

Diese Ausweisung erfolgt für die erste Bauzeile südlich der Neuenkirchener Straße in Anlehnung an die bereits realisierte Bebauung sowie aufgrund der Hochlage der Neuenkirchener Straße. Hier sind Mehrfamilienhäuser mit vorgelagerten Stellplatzanlagen/Garagen sowie der privaten verkehrlichen Erschließung von Norden her vorgesehen.

WA, zwingend II-Geschossigkeit, o, GRZ 0,4, max. 6 Wohneinheiten/pro Gebäude, mind. Traufhöhe 5,60 m und Firsthöhe max. 11,50 m, mind. 15° Dachneigung

Auf diesen Flächen, 2. Bauzeile südlich der Neuenkirchener Straße, straßenbegleitend an den internen Sammelstraßen Dutumer Straße und Nienbergstraße sowie westlich der Zeppelinstraße, sind in zwingender zweigeschossiger Bauweise Einzel- und Doppelhäuser bzw. auch sog. Stadthäuser mit maximal 6 Wohneinheiten vorgesehen, wobei die Festlegung der Mindesttraufhöhe und der maximalen Firsthöhe bezweckt, dass sich visuell ein einheitlicheres Bild der Gebäudevolumen ergibt.

WA, o, maximale II-Geschossigkeit, GRZ 0,4, E/D, max. 2 Wohneinheiten/E und 4 WE/D, mind. Traufhöhe 4,50 m, max. Firsthöhe 11,50 m, mind. 15° Dachneigung

Die maximale II-Geschossigkeit wird in den Bereichen zwischen der zwingenden zweigeschossigen Bebauung festgesetzt, sodass in diesen Bereichen eine Einzel- und Doppelhausbebauung realisiert werden kann mit der Begrenzung der Wohneinheiten/je Gebäude.

WA, I, o, GRZ 0,4, E, Traufhöhe mind. 3,50 m, Firsthöhe max. 9,75 m, mind. 15° Dachneigung, max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus

Die eingeschossige Bauweise wird südlich des tangentialen Grünzuges in Anlehnung an die umgebende überwiegende Einzelhausbebauung vorgesehen.

Erläuterungen:

Die Grundflächenzahl (GRZ) soll in allen Bereichen auf 0,4 (Obergrenze gemäß § 16 BauNVO) festgesetzt werden.

Durch die Baugrenzen wird die Anordnung bzw. Zuordnung der Baukörper zur jeweiligen Verkehrsfläche bestimmt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist insbesondere notwendig, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes auszuschließen. Ebenso ist die First- bzw. Traufhöhenfestsetzung abgestuft, um so dem topografischen Verlauf des Hanges zu folgen.

Die Festsetzung der Begrenzung der Wohnungsanzahl pro Gebäude wird empfohlen, um städtebaulichen Konflikten vorzubeugen und um so dem sozialverträglichen Charakter einer "Einfamilienhaussiedlung" gerecht zu werden bzw. um so das Hinzukommen von z. B. Mehrfamilienhäusern nachhaltig zu unterbinden.

Durch die Festlegung der Mindestdachneigung wird die Flachdachbauweise unzulässig; gleichzeitig ist diese Mindestdachneigung dazu geeignet, energetische Maßnahmen bei der Gebäudeplanung zu realisieren.

Die Mindest-Traufhöhenfestsetzung sowie die maximale Firsthöhenfestsetzung sollen bewirken, dass sich innerhalb der jeweiligen Zone eine einheitlichere Maßstäblichkeit ergibt.

Die Höhenfestsetzungen beziehen sich jeweils auf die mittlere Höhe der den Grundstücken vorgelagerten bzw. zugeordneten öffentlichen Erschließungsflächen; die Höhe der künftigen Erschließungsflächen ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch die Zonierung soll erreicht werden, dass sich ein einheitlicheres bzw. strukturierteres Erscheinungsbild sowie der Maßstäblichkeit innerhalb des Wohnparks Dutum – Teil E ergibt.

Die jeweilige Zone ist im beigefügten städtebaulichen Entwurf dargestellt.

Anlagen:

Anlage 1 – Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 298, Kennwort:
"Wohnpark Dutum – Teil E"