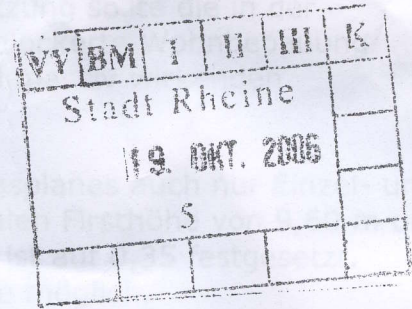


Cäcilia Niehoff
Grundstückseigentümergeinschaft
Im Ossenpohl 98
48432 Rheine

Rheine, 19. Oktober 2006



Stadt Rheine

- Fachbereich 5 – Planen u. Bauen
 - **Stadtentwicklungsausschuss „Planung u. Umwelt“**
- Klosterstraße 14
48431 Rheine

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 Kennwort „Helenenweg“

Sehr geehrte Damen und Herren,
im Namen der Eigentümergeinschaft des Grundstückes Gemarkung Rheine Stadt, Flur 110 Flurstück 200 beantragen wir die Änderung der textlichen Festsetzung zum o.a. Bebauungsplanes in der Form dass unter:

I. Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach BauNVO

1. Bauliche Nutzung die Ziffer Nr. 1.3 mit dem Text:

„ Im allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig“

geändert bzw. gestrichen wird.

Begründung:

1.

Bei einer zulässigen Bebauung mit einem Doppelhaus sind nach der derzeitigen Einschränkung entsprechend I. Nr. 1.3 lediglich 2 Wohneinheiten pro Grundstück möglich. Dies bedeutet, dass pro Doppelhaushälfte lediglich 1 WE mit einer Wohnfläche von ca. 100 – 150 m² genehmigt werden kann.

Für diese Wohnungsgröße gibt es auf dem Wohnungsmarkt derzeit aber keine Nachfrage. Entsprechend werden für den Mietwohnungsbau nur noch kleinteilige Wohnungen (für 2 Personen bis zu 62 m²) öffentlich gefördert.

Nach den vorgenannten Bestimmungen müßte jedoch ein Doppelhaus mit insgesamt 4 Wohnungen faktisch so getrennt werden, dass pro Grundstück lediglich ein Wohngebäude (Doppelhaushälfte) mit 2 Wohneinheiten verbleibt.

Dies bedeutet, dass pro Haushälfte ein Grundstück vermessen werden muß, getrennte Eingänge, Treppenhäuser und Versorgungseinrichtungen sowie separate Hausanschlüsse (Ver- und Entsorgungsanschlüsse) geschaffen werden müssen.

Dies zieht nicht nur eine Zersplitterung der Bauflächen nach sich, sondern auch hohe Investitionskosten für die Bauherren. Zudem wird die Versorgung mit umweltfreundlicher Solarenergie und die Regenwasserverrieselung auf dem Grundstück problematisch. Durch die vorgenannte Einschränkung ist jedoch keine Änderung äußeren Erscheinungsbild weder des Baukörpers noch an der Wohnfläche und voraussehbaren Bewohnerzahl erkennbar. Durch die Förderungsbestimmungen für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau wird die Bewohnerzahl ohnehin begrenzt.

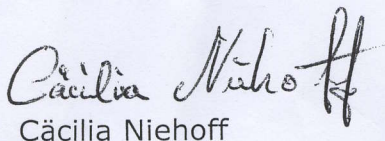
2.

Durch die vorgenannte Einschränkung der baulichen Nutzung sollte die in der Nachbarschaft überwiegende, relativ „weitläufige“, aufgelockerte Wohnbebauung nicht durch einen stark verdichteten, geschlossenen und massiv wirkenden Siedlungsansatz „überformt“ werden.

Entsprechend sind in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch nur Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss und einer maximalen Firsthöhe von 9,60 m und Traufenhöhe von 4,50 m möglich. Die Grundflächenzahl ist auf 0,35 festgesetzt. Entsprechend sind im Baugebiet lediglich 6 bis 8 Gebäude möglich. Allein diese vorgenannten Bestimmungen verhindern eine entsprechende Verdichtung der Bebauung.

Da die Aufhebung bzw. Änderung der vorgenannten textlichen Festsetzung wegen der städtischen Bauflächen auch im Interesse der Stadt liegen dürften, bitte ich mit Blick auf die zu beantragenden öffentlichen Mittel um schnellstmögliche Entscheidung bzw. Änderung.

Mit freundlichen Grüßen


Cäcilia Niehoff