

Initiative zur Änderung der Bebauungspläne Rheine Nr. 122 und 15

ine,

.de

An den Bürgermeister der Stadt Rheine (per Email):

Dr. Peter Lüttmann

und

die



→ 5.1

Fraktionsvorsitzenden der im Rat der Stadt Rheine vertretenen Parteien (per Email):

-Andree Hachmann (CDU) u.

(Vorsitzender des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz)

-Michael Reiske (Bündnis90/DIE GRÜNEN)

-Jürgen Roscher (SPD)

-Annette Floyd-Wenke (die Linke)

-Rainer Ortel (AfR)

-Detlef Brunsch (FDP)

Sehr geehrte Herr Bürgermeister,

sehr geehrte Fraktionsvorsitzende,

Im Gebiet der beiden o.g. Bebauungspläne im Stadtteil ‚Wietesch/Schleupe‘ vollziehen sich tiefgreifende strukturelle Veränderungen. Das als Siedlungsgebiet für eine Bebauung mit vorwiegend 1-2 Familienhäusern geplante Wohngebiet muss immer mehr und immer größere Appartement/Eigentumswohnanlagen verkraften.

Wir -die Bewohner eben dieser Gebiete- fordern den Rat der Stadt Rheine auf, diese Umstrukturierung unseres Wohngebietes zu begrenzen.

### **Begründung:**

Die beiden B-Pläne stammen aus den 1970-iger Jahren und wurden seinerzeit mit dem Familienheim als wesentlichem Merkmal im B-Plan (s. **Anlage 1** -exemplarisch die Begründung des B-Planes 122 aus 1977-) aufgestellt. Beide Bebauungspläne sind gem. Begründung als Einfamilienhausgebiete entwickelt worden. Zum Aufstellungszeitpunkt bestand die Meinung, dass mit der Festsetzung „Einzel- und Doppelhausbebauung“ diese Absicht auch ausreichend planungsrechtlich gesichert worden ist. Diese Intention ist jedoch durch entsprechende Gerichtsurteile zwischenzeitlich gekippt worden: Als Einzelhaus gelten z.B. Gebäude die auf einem Grundstück stehen, die den auf Grund der offenen Bauweise geforderten seitlichen Grenzabstand von mindestens drei Metern einhalten, aber über mehr als eine Wohneinheit verfügen. Die Verknüpfung zwischen der Einzelbauweise und einem Einfamilienhaus wurde gerichtlich nicht bestätigt. Als Einzelhaus gilt auf Grund der Gerichtsurteile auch ein Gebäude mit 10 Wohneinheiten.

Zusätzlich gilt für die Bebauungsplangebiete 15 und 122 nicht das reformierte Baurecht der BauNVO von 1990. Seit diesem Zeitpunkt werden bei der Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl u.a. die Stellplätze, Garagen, Carports und deren Zufahrten berücksichtigt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) -meist 0,4- darf für diese Anlagen um maximal 50% überschritten werden, sodass sich eine maximale Versiegelung von 0,6 ergibt. Hierüber ergibt sich ein Regulativ für die Anlage von Stellplätzen und damit auch für die Anzahl von Wohneinheiten pro Grundstück.

Dieses Regulativ besteht jedoch bei den älteren Bebauungsplänen nicht: Hier geht in die Berechnung der GRZ nur das Wohngebäude ein, das Grundstück kann darüber hinaus z. B. mit Stellplätzen nahezu vollständig versiegelt werden.

In beiden Bebauungsplänen wird in der Begründung auf eine Bebauung mit 1-2 geschossigen Familienheimen (klassische Einfamilienhäuser) zur Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung abgestellt. Dies wird durch die platzgreifende verdichtete Bebauung von Baulücken negiert. Eine gewachsene Siedlungsstruktur und der Vertrauensschutz ihrer Bewohner in die Zusicherung, in einem 1-2 Familienhaus-Gebiet leben zu können, gilt nicht mehr.

Die Mentalität vieler Bauträger, die Flächenverdichtung ohne Rücksicht auf die Siedlungsstruktur voranzutreiben wird verstärkt durch die Tendenz – neben der Schließung von Baulücken – vorhandene Wohngebäude abzurechen. Die freigeräumten Grundstücke werden – entsprechend den bestehenden planungsrechtlichen Möglichkeiten der Bebauungspläne – bis zum äußersten in hochverdichteter Bauweise neu bebaut. Dies bedeutet in vielen Fällen im Neubau dann eine Wohnungsdichte von Faktor 4, 6, 8 oder noch mehr gegenüber dem Altbestand.

Der ältere Baubestand lädt Investoren und Bauträger geradezu ein, abzurechen und aufgrund alter Vorschriften eine Lücke für eine Maximalbebauung mit Mehrfamilienhäusern verfolgen zu können. Befeuert wird der Prozess auch in Zukunft mit dem Run auf Betongold aufgrund der Zinsentwicklung. Der jetzt noch prägende Siedlungscharakter von Einfamilienhäusern in einem zentrumsnahen Gebiet ist für Bauträger renditestarkes Argument in der Vermarktung von Eigentumswohnanlagen.

Exemplarisch möchten wir auf das Neubauprojekt von Groschek Immobilien an der Stoverner Straße hinweisen, wo nach Abriss eines Einfamilienhauses ein 6-Parteien-Wohnhaus mit Wohnflächen von 90 qm (2 Wohnungen) und 115 qm (4 Wohnungen) entsteht. (s. **Anlage 2**)

**(Anlage 3 u. 4 weitere Beispielfotos)**

Bereits 2011 gab es im Gebiet zwischen Ochtruper Str. und Berbombstiege eine Initiative von Anliegern, dem Aushebeln des siedlungskennzeichnenden Merkmals Einzel- und Doppelhäuser Einhalt zu gebieten. Damals mit besonderem Augenmerk auf die noch freien Wohnbaugrundstücke.

Mit Hinweis auf Einzelfallentscheidungen und angestrebter Begrenzung extremer Auswüchse wurde seinerzeit darauf verzichtet.

Seitdem hat dieses Thema an Brisanz gewonnen, weil sich zeigt, dass aktuelle Entwicklungen mit den geltenden Bedingungen im Gebiet Wietesch/ Schleupe regulativ nicht beherrschbar sind.

**Wir fordern den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz und den Rat der Stadt Rheine auf, schnellstmöglich die Bebauungspläne**

**15 und 122 zu ändern auf:**

- 1. Festschreibung der Begrenzung auf 2 Wohneinheiten pro Grundstück**
- 2. und gleichzeitig die reformierte Baunutzungsverordnung von 1990 zur geltenden Vorschrift für die B-Plan Gebiete werden zu lassen**

**Als Bewohner und Grundstückseigentümer in den B-Plan-Gebieten 15 und 122 sprechen wir uns mit unserer Unterschrift dafür aus:**

*(Es folgen die Unterschriftenlisten mit 170 Unterschriften)*

Begründung des Bebauungsplanes Nr. 122  
Kennwort: "Ochtruper Straße Nord"  
gem. Beschluß des Rates der Stadt Rheine  
vom 25.10.1977

### 1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung vom 21.12.76 beschlossen, für den Bereich zwischen Ochtruper Straße, Hünenborgstraße, Königseschstraße und Salzweg einen Bebauungsplan unter dem Kennwort: "Ochtruper Straße Nord, Teilgebiet A", Nr. 122, aufzustellen. Er soll die rechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung schaffen, die im Bereich zwischen Thieberg und Ochtruper Straße bereits durch den Bebauungsplan Nr. 15 (3) "Ochtruper Straße Süd" eingeleitet worden ist.

Der Bebauungsplan wurde überwiegend zum Zwecke der Schaffung 1- bis 2-geschossiger Familienheime und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich aufgestellt. Entsprechend dem Charakter der umgebenden und auch im Plangebiet selbst schon vorhandenen Bebauung sind auf den Neubauplächen in der Hauptsache freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen, in geringem Umfang wurde Gartenhofbebauung eingeplant. Zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Bebauungsplan einige kleinere Läden geplant, die zu einer Ladengruppe zusammengefaßt im südöstlichen Sektor der Kreuzung Königseschstraße/Berbomstiege im Erdgeschoß eines maximal 3-geschossigen Gebäudes angeordnet wurden. Weiterhin sind auf Empfehlung des Jugendwohlfahrtsausschusses der Stadt Rheine Flächen für 2 größere Kinderspielplätze ausgewiesen. Auf die Ausweisung

# Exklusive Eigentumswohnungen mit viel Platz und Charisma



- ^ 6 Wohneinheiten
- ^ KfW 70
- ^ Aufzug
- ^ hochwertige Ausstattung

Projektentwicklung  
und Baurealisierung:

**GROSCHEK**  
**IMMOBILIEN**

Architekturplanung:

**mE ernsting**  
architektur | generalplanung

Vermarktung:



**Immobilienervice**  
VR-Bank Kreis Steinfurt GmbH

Tel. 05971 406-5911 • [immoservice.rheine@vrst.de](mailto:immoservice.rheine@vrst.de)



