

BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288

Kennwort:
"Zentrum Dutum/Dorenkamp"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: April 2007



1. Anlass der Planung

Auslöser dieser vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes an der Darbrookstraße. Dieser benötigt – da eine Integration ins Gebäude bautechnisch nicht mehr realisiert werden kann – eine Abstellfläche für die Einkaufswagen. Die 5 x 5 m große Stellfläche befindet sich vor dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb im öffentlichen Verkehrsraum und muss daher planungsrechtlich gesichert werden.

Der Ursprungsbebauungsplan trat am 30. November 1997 in Kraft. Die 1. Änderung mit der Festsetzung eines „Sondergebietes“ bzw. „Grundversorgungszentrums“ wurde am 19. Juli 2006 rechtsverbindlich. Die Änderung der Festsetzung hinsichtlich eines Einkaufswagen-Pavillons berührt die Grundzüge der bisherigen Planungen nicht. Insofern wird diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288, Kennwort: „Zentrum Dutum/Dorenkamp“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch durchgeführt.

2. Änderungsbereich

Zur Sicherstellung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Änderung des verbindlichen Bauleitplanes erforderlich.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird gebildet durch die Flurstücke 12 tlw., 13 tlw., 15 tlw., 502 tlw. (Darbrookstraße) und 520 tlw. Die Flurstücksbezeichnungen beziehen sich auf die Flur 113, der Gemarkung Rheine-Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland weist das Änderungsgebiet als "Wohnsiedlungsbereich" aus. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt für das zur Disposition stehende Areal „gemischte Baufläche“ bzw. „Mischgebiet“ dar.

Unter Berücksichtigung des „minimalistischen“ Änderungsgegenstandes wird gemäß § 1 Abs. 4 BauGB dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung Rechnung getragen; ebenfalls bleibt das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt.

4. Lage im Stadtgebiet, Prägung; Verkehr; Versorgung; Grün-/Freiraum

Der Änderungsbereich befindet sich im Südwesten der Stadt Rheine im Stadtteil Dorenkamp - zwischen Breite Straße und Windthorststraße - ca. 750 m Luftlinie vom Hauptbahnhof entfernt.

Im Dorenkamp dominiert die Nachkriegsbebauung bei einem geringen Neubaubestand, d.h. Bauten die ab den 80er Jahren erstellt wurden. Das derzeitige Stadtteilzentrum mit erdgeschossiger Geschäftsnutzung erstreckt sich vornehmlich entlang der Breiten Straße, mit Schwerpunkt zwischen der Dorenkampstraße und der Beethovenstraße. Künftig wird sich die Hauptgeschäftslage in die Darbrookstraße, zwischen Breite Straße und Windthorststraße verlagern. Dazu ist mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288, Kennwort: „Zentrum Dutum/Dorenkamp“ ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Grundversorgungszentrum“ festgesetzt worden.

Neben dem bestehenden ALDI-Discounter wird derzeit ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.700 qm realisiert. Hinzu kommen kleinere nahversorgungsrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 300 qm.

Das Änderungsgebiet wird durch die Breite Straße, Darbrookstraße und Windthorststraße erschlossen. Die Breite Straße ist im Verkehrsentwicklungsplan als Sammelstraße klassifiziert. Die Darbrookstraße als ehemalige Sammelstraße ist u.a. auf Grund der Ansiedlung eines Discounters zum Tempo 20-Bereich deklariert worden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas, Trinkwasser und Strom wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH sichergestellt. Löschwasser wird nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung gestellt. Die Ableitung des Abwassers wird über das vorhandene innerstädtische Entwässerungssystem (Mischsystem) bewerkstelligt. Dieses entspricht auch den Vorgaben des Zentral-Abwasserplanes.

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung befinden sich weder Baudenkmäler noch, nach derzeitigem Kenntnisstand, Bodendenkmäler.

Für den Änderungsbereich und das mit ihm in funktionalem Zusammenhang stehende Umfeld bestehen keine naturnahen oder ökologisch bedeutsamen Landschaftsstrukturen oder -elemente. Insbesondere sind auch keine gesetzlich geschützten Teile von Natur und Landschaft – wie Naturdenkmäler bzw. geschützte Landschaftsbestandteile – vorhanden.

5. Planung; Änderung der Festsetzungen

Die 5 x 5 m große Stellfläche für die eingehausten Einkaufswagen wird im Bebauungsplan als „Sondergebiet“ festgesetzt, da es sich hier um eine Baufläche handelt, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 der Baunutzungsverordnung wesentlich unterscheidet. Zudem befindet sich diese private bzw. geschäftsbezogene, bauliche Nutzung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

Das festgesetzte „Sondergebiet“ dient also der Zweckbestimmung „Einkaufswagen-Pavillon“. Eine (Mit-)Nutzung dieser baulichen Anlage für Straßen- bzw. Stadteilfeste ist möglich. Außerdem sind geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Standort zulässig.

Die bauliche Gestaltung des Pavillons hat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einvernehmen mit der Stadt Rheine zu erfolgen. Er ist als 1-geschossiger, quadratischer Baukörper geplant, der sich möglichst unauffällig in den umgebenden Straßenraum einfügt. Für die Inanspruchnahme des öffentlichen Raumes ist eine Sondernutzungserlaubnis bei der Stadt Rheine einzuholen.

Die Grundflächenzahl von 1,0 ermöglicht eine Vollversiegelung dieser Kleinstfläche.

Außer den hier formulierten Festsetzungen bleiben die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes sowie dessen 1. Änderung unberührt.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bestätigt diese Bebauungsplanänderung lediglich bereits bestehende Baurechte bzw. die Vollversiegelungsmöglichkeit im Ursprungs-Bebauungsplan. Insoweit löst die Umwandlung einer öffentlichen Verkehrsfläche in eine Kleinstbaufläche keinen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und damit auch keine Kompensationsverpflichtung aus.

6. Sonstiges

Die Durchführung des Änderungsverfahrens verursacht für die Stadt Rheine keine Folgekosten. Besondere bodenordnende Maßnahmen (u. a. gesetzliche bzw. amtliche Umlegung, Grenzregelung) werden nicht ausgelöst.

Die Bebauungsplanänderung wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich „Planen und Bauen“, Produktgruppe „Vermessung“.

Rheine, 26. April 2007

S t a d t R h e i n e
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

Michaela Gellenbeck
(städt. Baurätin z.A.)