

B e g r ü n d u n g

**zum Bebauungsplan Nr. 298, Kennwort:
„Wohnpark Dutum – Teil E“, der Stadt Rheine**

1 Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

Schon seit Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine im Jahre 1979 ist der Bereich, der durch die Neuenkirchener Straße, die Zeppelinstraße, die Dutumer Straße und die Felsenstraße begrenzt wird, eine der großen Baulandreserven der Stadt Rheine im Westen des Stadtgebietes.

Das gesamte Plangebiet sollte schrittweise entwickelt werden. Aufgrund entwässerungstechnischer Vorgaben wurden zunächst die Teile A, B, C und D planungsrechtlich abgesichert und zwischenzeitlich überwiegend realisiert.

Die seit Juli 2001 rechtsverbindlichen Teile A, B, C und D (1. Abschnitt) in einer Größe von fast 18 ha umfassten den westlichen Bereich des Hanges zwischen Neuenkirchener Straße und Dutumer Straße, sodass nunmehr der östliche Bereich bis zur Zeppelinstraße planerisch in Angriff genommen werden soll.

Die Lagegunst dieser Wohnbauflächen ergibt sich aus den günstigen Zeit-Wege-Beziehungen zur Innenstadt und zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen des westlichen Stadtgebietes; die Attraktivität dieses Baugeländes ist in der von Nord nach Süd fallenden Topographie des Geländes begründet.

Das Gesamtareal des Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum – Teil E“, westlich der Zeppelinstraße zwischen Neuenkirchener Straße und Dutumer Straße beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 11 ha (einschl. bereits vorhandener Bebauung), sodass hier ein Entwicklungspotenzial für die nächsten 5 Jahre geschaffen werden soll.

2 Übergeordnete Vorgaben

Im Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland, ist der Bereich des Wohnparks Dutum insgesamt als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt den Bereich zwischen Neuenkirchener Straße/Zeppelinstraße/Dutumer Straße und Felsenstraße – mit Ausnahme des Eckbereichs Neuenkirchener Straße/Felsenstraße – ebenfalls als Wohnbaufläche dar.

Insofern wird der Bebauungsplan Nr. 298, Teil E, aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rheine entwickelt; dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung wird somit entsprochen.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum – Teil E“, der Stadt Rheine wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze der Neuenkirchener Straße von der Westgrenze Flurstück 666, Flur 120, bis zur Westgrenze der Zeppelinstraße
- im Osten: durch die Westgrenze der Zeppelinstraße von der Südseite der Neuenkirchener Straße bis zur Nordseite der Dutumer Straße (gleichzeitig Westgrenze des Flurstückes 684, Flur 120)
- im Süden: durch die Nordseite der Dutumer Straße von der Westgrenze Zeppelinstraße bis zur Ostgrenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum – Teil C“
- im Westen: durch die Ostgrenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum – Teile C und D (tlw.)“, von der Nordseite der Dutumer Straße bis zur Nordseite der Sutrumer Straße und durch die Westseite der Flurstücke 667 und 666, Flur 120, von der Nordseite der Sutrumer Straße bis zur Südseite der Neuenkirchener Straße

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 120, Gemarkung Rheine Stadt, bzw. in der Flur 11, Gemarkung Rheine links der Ems.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan sowie im Bebauungsplanentwurf eindeutig festgelegt.

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme/Analyse

Dutum, ein Stadtteil "hinter der Bahn" im Westen von Rheine mit ca. 4.500 Einwohnern, ist verkehrsgünstig gelegen und verfügt über alle infrastrukturellen Angebote in zumutbarer Entfernung.

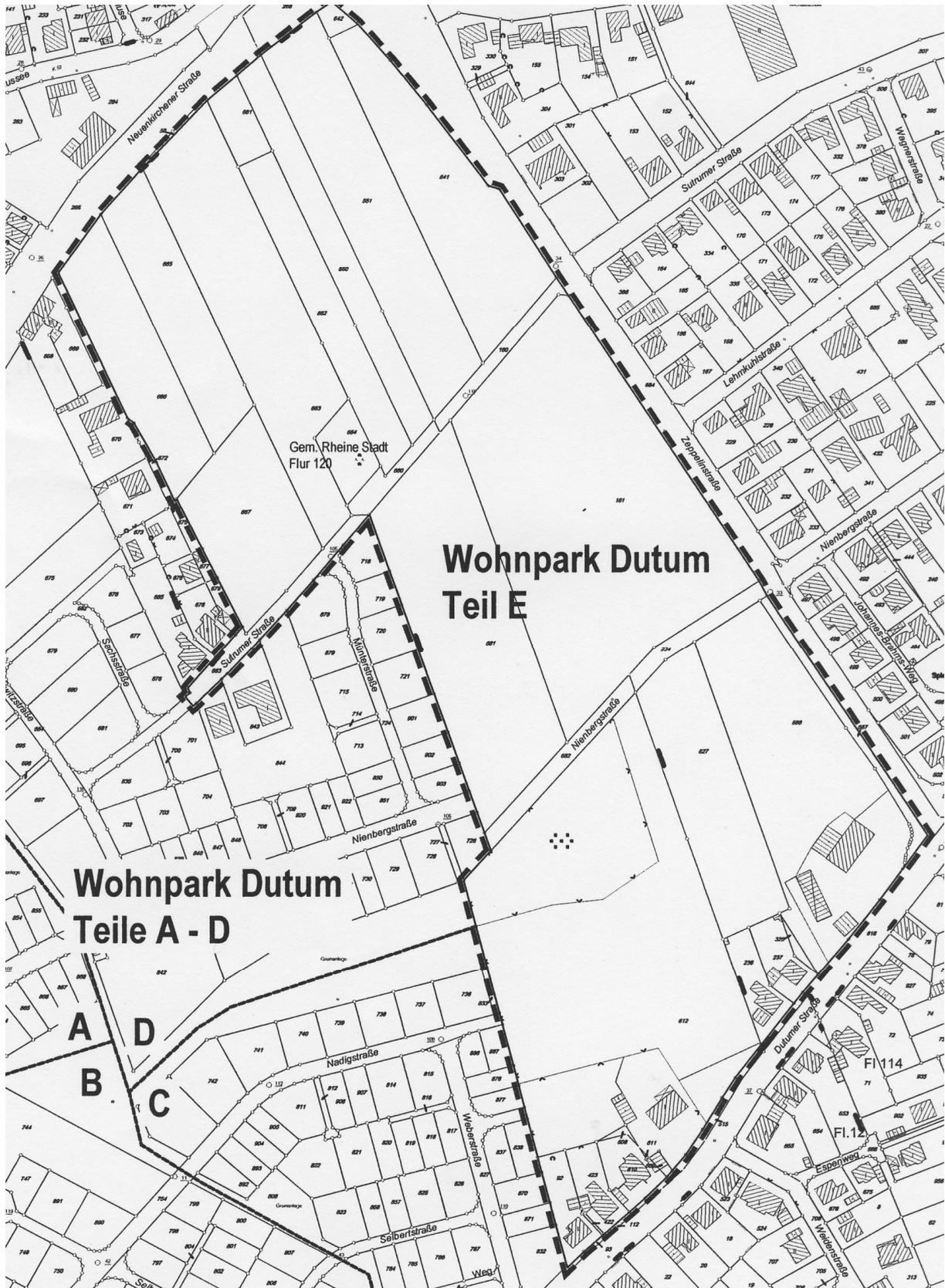
Der Wohnpark Dutum ist angesichts der relativen Nähe zum Bahnhof (weniger als 1.000 m) und dementsprechend zur Innenstadt und der strukturellen Anbindung an den gewachsenen Siedlungsbereich dazu prädestiniert, als künftiges Wohngebiet entwickelt zu werden. Sowohl das ÖPNV-System wie auch eine eigene Fahrradroute schließt das Baugebiet an den Bahnhof bzw. den Innenstadtbereich an.

Ebenso ist über die leistungsfähige Neuenkirchener Straße die überregionale Erreichbarkeit über die B 70 n und die A 30 gegeben.

Infrastrukturelle Angebote für Bildung, Freizeit, Sport und Gesundheitswesen (Krankenhaus) sowie die Nahversorgung stehen im Stadtteil Dutum ausreichend in zumutbarer Entfernung zur Verfügung.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen Anlagen bereits gewährleistet.

Übersichtsplan



Das künftige Baugebiet „Wohnpark Dutum – Teil E“ liegt im Westen der Stadt Rheine im Stadtteil Dutum westlich der Zeppelinstraße zwischen Neuenkirchener Straße und Dutumer Straße.

Westlich angrenzend befinden sich die bereits überwiegend realisierten Teile A bis D des Wohnparks; nördlich als Zäsur die stadtauswärts führende Neuenkirchener Straße (ehemalige Bundesstraße), und östlich der Zeppelinstraße und südlich der Dutumer Straße schließen sich Wohnbaugebiete an.

Nördlich der Dutumer Straße befinden sich bereits vorhandene Wohngebäude bzw. ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen. Dieser Siedlungsansatz wird in den Bebauungsplan integriert.

Ebenfalls befinden sich Wohngebäude zwischen Neuenkirchener Straße und Sutrumer Straße; dieser Bereich der vorhandenen Splittersiedlung wird nicht in den Bebauungsplan integriert, weil in diesem Bereich kein planerischer Handlungsbedarf besteht bzw. es keiner städtebaulichen Neuordnung bedarf.

Die Flächen des Bebauungsplanes Teil E werden derzeit überwiegend ackerbau-lich genutzt. Zur Realnutzung im Bereich des Wohnparks Dutum – Teil E wird auf den Umweltbericht innerhalb dieser Begründung hingewiesen.

5 Planung

Ausgehend von den Grundzügen der Gesamtplanung „Wohnpark Dutum“ und in Weiterführung der Teile A bis D des Bebauungsplanes soll nunmehr durch den Teile E das „Wohngebiet“ bis zur Zeppelinstraße hin komplettiert werden.

Insofern werden die Sutrumer Straße, Nienbergstraße und Nadigstraße auf die Zeppelinstraße zugeführt. Ebenso wird der tangentielle Grünzug zur Zeppelinstraße geführt.

Das Gesamtgebiet „Wohnpark Dutum“ wird über die im Verkehrsentwicklungsplan ausgewiesenen und örtlich bereits vorhandenen verkehrswichtigen Straßen erschlossen. Die äußere Erschließung des Teiles E verläuft im Einzelnen über die Zeppelinstraße im Osten und die Dutumer Straße im Süden, die im Verkehrsentwicklungsplan als sonstige Sammelstraßen ausgewiesen sind.

Von der Neuenkirchener Straße, ehemalige B 70, kann der Teile E nicht erschlossen werden, da diese Straße niveaumäßig um ca. 1 bis 1,50 m tiefer gelegen ist. Ebenso ist eine Zu- und Abfahrt aus dem gleichen Grunde im Bereich der Zeppelinstraße zwischen Neuenkirchener Straße und Sutrumer Straße unmöglich. Insofern wird in diesem Bereich Neuenkirchener Straße/Ecke Zeppelinstraße ein Zu- und Abfahrtsverbot festgelegt.

Für die Neuenkirchener Straße ist an der Straßennordseite die Nachrüstung eines Geh-/Radweges eingeplant.

Die Zeppelinstraße ist noch nicht endgültig ausgebaut. Hier ist ein Ausbau im Separationsprinzip mit begleitenden Geh- und Radwegen vorgesehen.

Ähnliches gilt auch für den Ausbau der Dutumer Straße, die eine Sammelfunktion für die Wohnquartiere beiderseits dieses Straßenzuges besitzt.

Die jeweiligen Ausbaumerkmale der vg. Straßen, die teilweise außerhalb des Bebauungsplanbereiches liegen, werden in einem separaten Verfahren - entsprechend der Verkehrsbedeutung - neu festgelegt werden.

Die innere verkehrliche Erschließung der geplanten Neubebauung des Teiles E und F erfolgt über verkehrsberuhigende Anliegerstraßen.

Das Wohngebiet ist über den StadtBus und über den Regionalbus nach Neuenkirchen an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die StadtBus-Linie führt über die Felsenstraße/Sassestraße, die Regionallinie über die Neuenkirchener Straße. Die Haltepunkte werden benutzerfreundlich mit Wartehallen ausgestattet und sind fußläufig leicht aus dem Baugebiet zu erreichen.

Das Grundversorgungszentrum „Felsenstraße“ ist bereits im Eckbereich Felsenstraße/Neuenkirchener Straße realisiert worden. Dieser Standort dient der unmittelbaren Nahversorgung und ergänzt das System der Versorgungsstandorte im Stadtteil Dutum/Dorenkamp und im übrigen westlichen Stadtgebiet. Das Grundzentrum besitzt eine optimale verkehrliche Anbindung und liegt im Schnittpunkt von überörtlichen Hauptverkehrsstraßen und Straßen mit Sammelfunktion. Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs ist gegeben.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen für den Teile E

Hinsichtlich der Nutzung wird das Bebauungsplangebiet wie folgt gegliedert:

- WA (Allgemeines Wohngebiet)
- Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen (einschließlich interner Fußwege und Kinderspielplatz)

Der Teil E des Bebauungsplanes ist gekennzeichnet durch eine extreme Topografie überwiegend im nördlichen Bereich (Differenz zwischen Unterkante Neuenkirchener Straße und Sutrumer Straße ca. 12 mtr.; zwischen Sutrumer Straße und Nienbergstraße ca. 9 mtr.).

Aufgrund der Erfahrungen im ersten Bauabschnitt, werden die künftigen Verkehrsflächenhöhen im Bebauungsplan festgelegt. Hierauf aufbauend müssen die geplanten Erdgeschoßhöhen ermittelt werden, um so „Auffüllungen bzw. Abgrabungen“ zu vermeiden.

Bezüglich des Immissionsschutzes im Bereich der Neuenkirchener Straße ist noch zu überprüfen, welche passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen werden müssen (Gutachten wird noch in Auftrag gegeben).

6 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird bis zur Offenlage des Bebauungsplanes erstellt werden.

7 Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

Flächenbilanzierung

Gesamtfläche	111.051 m ²
./ . vorhandene Bebauung	4.088 m ²
./ . Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch	<u>6.377 m²</u>
Zwischensumme	100.586 m ²
./ . Verkehrs-/Grünflächen	<u>25.147 m²</u> (25 %)
Nettobauland	75.439 m ² (75 %)

Rheine, 10. November 2008

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

in Vertretung

Michaela Gellenbeck
Städt. Baurätin z. A.

Anlage: Textliche Festsetzungen