

Begründung

– Entwurf –

Bebauungsplan Nr. 298,

Kennwort: "Wohnpark Dutum- Teil E",

der Stadt Rheine

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : November 2011



Inhaltsübersicht

1	Allgemeines Vorbemerkungen/Anlass der Planung	3
2	Übergeordnete Vorgaben	4
3	Räumlicher Geltungsbereich	4
4	Städtebauliche Bestandsaufnahme/Analyse	6
5	Planung	9
5.1	Nutzungen für den Teil E	10
5.2	Erschließungskonzept	11
5.3	Grünflächenkonzept/Kindergarten	13
5.4	Bebauungsstruktur	14
5.5	Emissionen/Immissionen	19
5.6	Ver- und Entsorgung	19
5.7	Altlasten/Kampfmittelbeseitigung	20
6	Umweltbericht (Anlage)	20
7	Umsetzung und Realisierung	21
8	Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte	21
9	Planungsverfahren	21

Anlagen

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.

Die Strukturplanung für den Raum Bentlage/Schleupe/Dutum/Dorenkamp im Jahre 1995 stellt den vg. Bereich als wichtigste Wohnbaulandreserve im westlichen Stadtgebiet von Rheine südlich der Neuenkirchener Straße dar.

Hinderungsgrund für die Umsetzung war bis zum Jahr 2001 der dortige Standort des Hubschrauberlandeplatzes für den Rettungsdienst.

Nachdem die Verlagerung nunmehr an die Lindenstraße realisiert wurde, sollte das gesamte Plangebiet 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 Nordwest nach Südost 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.

Damit entspricht dieser Bebauungsplan den übergeordneten stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt Rheine. Auch unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und dem Potenzial im Wohnungsbestand im Stadtgebiet haben die gutachterlichen Aussagen des "Handlungskonzeptes Wohnen" (Büroplan-lokal, Dortmund, 2010) den Bedarf an eigentumsbezogenen Wohnangeboten bestätigt.

Wie bereits im 1. Bauabschnitt durchgeführt, soll auch im 2. Bauabschnitt die entsprechende Baulandmobilisierung über städtebauliche Verträge im Vorfeld sowie im Rahmen der eingeleiteten Baulandumlegung durchgesetzt werden.

2 Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland, weist das Plangebiet als „Wohnsiedlungsbereich“ aus.

Der wirksame 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.

Im Sinne landes- bzw. regionalplanerischer Zielsetzungen handelt es sich bei der hier zur Disposition stehenden Fläche zudem um ein Gebiet, dessen Standort im Einzugsbereich eines Haltepunktes des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs (SPNV) liegt (weniger als 1000 m westlich des Hauptbahnhofes). Diese werden mit der Planungsabsicht einer Mobilisierung Innenstadt naher Flächen im Rahmen der nachhaltigen Stadtentwicklung forciert.

3 Räumlicher Geltungsbereich

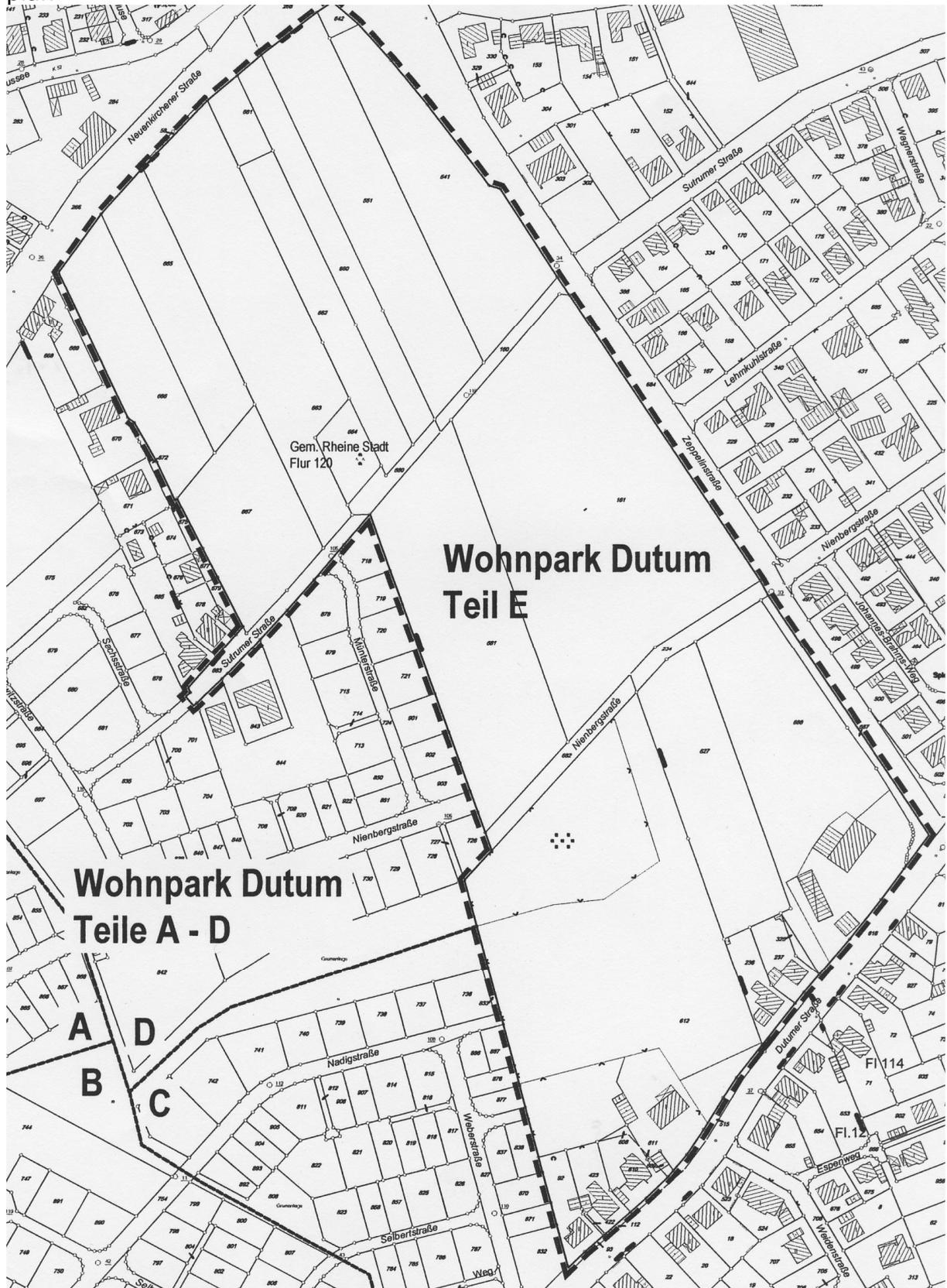
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum – Teil E“, der Stadt Rheine wird wie folgt begrenzt:

- 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.

Übersichtsplan



4 Städtebauliche Bestandsaufnahme/Analyse

Dutum, ein Stadtteil "hinter der Bahn" im Westen von Rheine, ca. 1 km Luftlinie von der Innenstadt (Marktplatz) entfernt, 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 Fahrradrouten schließen das Baugebiet an den Bahnhof bzw. den Innenstadtbereich an.

Das Gesamt-Plangebiet Wohnpark Dutum wird von 2 Stadt-Buslinien mit jeweils 30-minütiger Taktfolge bedient. Bushaltestellen befinden sich im unmittelbaren Umfeld an der Frankenburg, an der Zeppelinstraße sowie an der Felsenstraße. Die Buslinienführung wird demnach nicht durch den Wohnpark Dutum geführt; die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich im Umkreis von lediglich ca. 300 m und sind benutzerfreundlich mit Wartehallen ausgestattet und fußläufig leicht aus dem Baugebiet zu erreichen.

Ebenso befinden sich an der Neuenkirchener Straße Regionalbuslinien-Haltestellen der Westfalenbahn, die das Plangebiet jede 2 Stunden mit dem Stadtzentrum bzw. dem Bahnhof Rheine verbinden.

Insgesamt gesehen gewährleisten die bestehenden ÖPNV-Liniennetze eine gute lokale sowie regionale Erreichbarkeit.

Die überregionale verkehrliche Pkw-Erreichbarkeit des Plangebietes ist über die leistungsfähige Neuenkirchener Straße zur B 70 n und zur A 30 gegeben.

Infrastrukturelle Angebote für Bildung, Freizeit, Sport und Gesundheitswesen (Krankenhaus) sowie Nahversorgung stehen im Stadtteil Dutum ausreichend in zumutbarer Entfernung zur Verfügung. Ebenso sind Läden, die zur Deckung des täglichen, kurzfristigen Bedarfs für die künftigen Bewohner dienen, ausreichend vorhanden. Das Grundversorgungszentrum „Felsenstraße“ im Eckbereich Felsenstraße/Neuenkirchener Straße (Wohnpark Dutum 1. Bauabschnitt) dient der unmittelbaren Nahversorgung und ergänzt das System der Versorgungsstandorte im Stadtteil Dutum/Dorenkamp und im übrigen Stadtgebiet.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen Infrastrukturanlagen bereits gewährleistet. Die Entwässerung des Plangebietes kann über das vorhandene Mischsystem erfolgen. Im Bebauungsplangebiet selbst sind neue Kanäle zu verlegen. Der Anschluss des neuen Entwässerungsnetzes erfolgt über den Stauraumkanal in der Dutumer Straße. Dies entspricht den Vorgaben aus dem Zentralabwasserplan der Stadt Rheine.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse im gesamten Wohnpark Dutum nicht möglich.

Von der Bezirksregierung Arnsberg (Kampfmittelräumdienst) wurde mitgeteilt, dass aufgrund der dort vorhandenen Luftbilder eine Kampfmittelbelastung des

Plangebietes festgestellt wurde. Die systematische Absuche bislang nicht bebauter Grundflächen vor Beginn jeglicher Baumaßnahme ist erforderlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich weder Baudenkmäler noch, nach derzeitigem Kenntnisstand, Bodendenkmäler. Diese sind aufgrund der bisherigen Nutzungen auch nicht zu vermuten.

Ebenso liegen besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft, wie Naturdenkmäler bzw. geschützte Landschaftsteile gemäß Bundesnaturschutzgesetz bzw. Landschaftsgesetz NRW im Plangebiet nicht vor.

Westlich des Plangebietes Wohnpark Dutum Teil E befindet sich der bereits überwiegend realisierte 1. Bauabschnitt des Wohnpark Dutum einschl. der vorhandenen Bebauung zwischen Sutrumer Straße und Neuenkirchener Straße, die sich hier als Siedlungsansatz nach § 34 BauGB entwickelt hat; östlich angrenzend an die Zeppelinstraße befinden sich Wohnquartiere im Bereich beidseitig der Frankenburgstraße, Sutrumer Straße, Lehmkuhlstraße und Nienbergstraße und südlich angrenzend an die Dutumer Straße Wohnquartiere beidseitig der Weidenstraße, Quellenstraße und In den Wiesen.

Im Norden wird der Teil E des Bebauungsplanes durch die stadtauswärts führende Neuenkirchener Straße (ehemalige Bundesstraße) begrenzt, die aufgrund der überregionalen Verkehrsbedeutung eine zä sierende Wirkung hervorruft. Nördlich der Neuenkirchener Straße befinden sich noch einige Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzung.

Nordöstlich des Kreuzungsbereichs Neuenkirchener Straße/Berbomstiege/Zepelinstraße erstreckt sich die Grünanlage „Hünenborg“. Auf dem Thieberg (68,6 m ü. NN) stand in den Jahren 700 – 870 eine Burganlage (vermutetes untertägliches Bodendenkmal). Heute erhebt sich dort das landschaftsprägende Ehrenmal für die Gefallenen des Ersten Weltkrieges. Die Gedenkstätte „Hünenborg“ wurde 1925 – 27 errichtet und ist als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Rheine eingetragen.

Innerhalb des Bebauungsplanes Wohnpark Dutum Teil E befinden sich an der Nordseite der Dutumer Straße einige Wohngebäude sowie zwei ehemalige Hofstellen. Auf den Hofstellen wird mit Ausnahme von wohngebietsverträglicher Kleintierhaltung keine Landwirtschaft mehr betrieben. Dieser Siedlungsansatz wird in die Bebauungsplanung integriert.

Der im nördlichen Bereich vorhandene Wohnsiedlungsansatz zwischen der Sutrumer Straße und der Neuenkirchener Straße wurde nach § 34 BauGB genehmigt und bedarf deshalb nicht einer Überplanung durch diesen Bebauungsplan.

Die Flächen des Plangebietes wurden bislang landwirtschaftlich genutzt; es handelt sich hierbei überwiegend um wenig ertragreiche Redzinaböden (keine intensive Landwirtschaft) sowie Flächen zur Grünlandnutzung.

Im nördlichen Teil des Plangebietes findet sich ein flachgründigen Felsboden, der in der Karte der schutzwürdigen Böden im Kreis Steinfurt aufgeführt ist.

Gehölz- bzw. Baumbestand ist innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden mit Ausnahme im Bereich der Gartennutzungen der Wohngebäude entlang der Dutumer Straße.

Die Topografie des Planbereiches fällt von Nordwest (Neuenkirchener Straße) ca. 64.00 ü. NN nach Südost (Kreisverkehr Dutumer Straße/Zepelinstraße) ca. 44.00 ü. NN.

Des Weiteren ist die tlw. Hochlage der Neuenkirchener Straße bzw. der Zepelinstraße zu berücksichtigen; im vg. Eckbereich ist die jeweilige Straße bis zu 1,50 m höher gelegen.

Von der Neuenkirchener Straße wirken Verkehrsemissionen in das Plangebiet; des Weiteren sind Emissionen der Zepelinstraße zu berücksichtigen. Die prognostizierte Verkehrsbelastung der Neuenkirchener Straße mit DTV = 18.000 KFZ/24h und der Zepelinstraße mit DTV = 4300 KFZ/24h wird gem. aktueller Zählergebnisse zurzeit noch unterschritten. Aufgrund der problematischen Topografie (Hanggelände und somit keine lineare Schallausbreitung) sowie der anzunehmenden Schallreflektionen (aufgrund vorhandener gegenüberliegender Bebauung) ist aktiver Schallschutz in Bereich der vg. Straßen unrealistisch; insofern ist passiver Schallschutz vorzusehen.

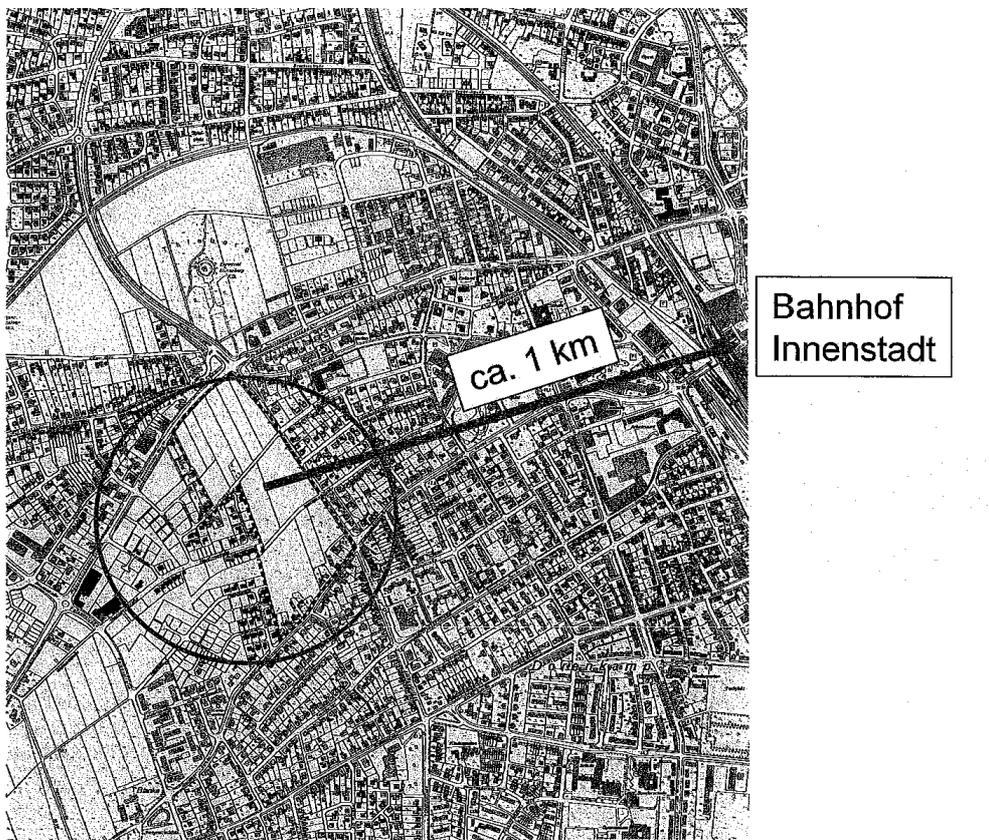
Ausgehend von den Grundzügen der Planung des 1. Bauabschnittes Wohnpark Dutum Teile A-D soll nunmehr der Teil E des Bebauungsplanes die Entwicklung dieses Bereiches bis zur Zepelinstraße sicherstellen.

Wie aus dem folgenden Übersichtsplan erkennbar enden die Sutrumer Straße, die Nienbergstraße und die Nadigstraße am Ende des jeweiligen Bebauungsplanes; gleiches gilt für den Grünzug, der den 1. Bauabschnitt in West-Ost Richtung durchzieht.

Insofern sind bereits durch den 1. Bauabschnitt Vorgaben für die innere Erschließung gesetzt sowie die Grünflächenplanung zu berücksichtigen.

In unmittelbarer westlicher Nachbarschaft des Planbereiches befinden sich die Teile D und C des Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum“ (rechtsverbindlich seit 2001), der nordöstliche Bereich grenzt an den Bebauungsplan Nr. 271, Kennwort: „Südliche Berbmastiege“ (rechtsverbindlich seit 1994) und der südöstliche Bereich an den Bebauungsplan Nr. 194, Kennwort: „Zepelinstraße/Steinfurter Straße“ (rechtsverbindlich seit 1984). Der letztgenannte Bebauungsplan beinhaltet auch Flächen nördlich der Dutumer Straße; diese Flächen werden nicht mehr zur Verbreiterung der Straße benötigt und werden durch diesen Bebauungsplan neu überplant.

Lage im Stadtgebiet:



5 Planung

Ausgehend von den Grundzügen der Gesamtplanung „Wohnpark Dutum“ und in Weiterführung der Teile A bis D des Bebauungsplanes soll nunmehr durch den Teil 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 höher 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 von der Berbmomstiege bis zur Sassestraße der Bau eines Geh-/Radweges durchgeführt worden.

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 erfolgt über verkehrsberuhigende Anliegerstraßen.

5.1 Nutzungen für den Teil E

Hinsichtlich der Nutzungen wird das Bebauungsplangebiet wie folgt gegliedert:

- WA (Allgemeines Wohngebiet): Gemäß § 4 BauNVO wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei lediglich die allgemein zulässigen Nutzungen zulässig sind, um hier entsprechend dem stadtentwicklungspolitischen Ziel der Stadt Rheine Wohnbauflächen für den eigentumsbezogenen Bedarf bereitzustellen.
- Straßenverkehrsflächen: Die der allgemeinen Erschließung dienenden und erforderlichen Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird. Nichtsdestotrotz werden die Ausbaubreiten der EAE eingehalten. Im Bebauungsplanentwurf werden lediglich die Flächen festgesetzt; die jeweiligen Ausbaumerkmale werden in einem gesonderten späteren Verfahren festgelegt.
- Grünflächen (einschließlich interner Fuß-/Radwege und Kinderspielplatz): Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche (einschließlich Fuß- und Radweg und Kinderspielplatz) dient der Freizeit- und Erholungsnutzung für die Allgemeinheit und sind somit Teil des Plangebietes. Es ist beabsichtigt, hier sowohl der zentralen Kinderspielplatz in einer Größe von 1.200 m² als auch die internen Fuß- und Radwege zu realisieren. Der Flächenanteil sowohl der öffentlichen Grünfläche als auch der Verkehrsflächen soll analog des 1. Bauabschnittes im Wohnpark Dutum 25 % der Bruttoneulandflächen betragen.
- Fläche für Versorgungsanlage: Die Fläche für die Versorgungsanlage wird erforderlich zwecks Sicherung der Versorgung des Plangebietes mit Strom.

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

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.

5.2 Erschließungskonzept

Das Gesamt-Baugebiet Wohnpark Dutum wird über die im Verkehrsentwicklungsplan ausgewiesenen und örtlich bereits vorhandenen verkehrswichtigen Straßen umschlossen. Die äußere Erschließung verläuft also über die Neuenkirchener Straße im Norden als Hauptverkehrsstraße, die Zeppelinstraße im Osten und die Felsenstraße im Westen als verkehrswichtige Sammelstraßen und zusätzlich über die Dutumer Straße im Süden, die im Verkehrsentwicklungsplan als sonstige Sammelstraße ausgewiesen ist.

Aus dieser Straßenhierarchie ist bereits die Verkehrsbedeutung der äußeren Erschließung des Wohnpark Dutum für die Allgemeinheit zu entnehmen.

Die *Neuenkirchener Straße* ist aufgrund ihrer Verkehrsbedeutung eine Anbaustraße mit beidseitig angelegten separaten Geh- und Radwegen.

Die *Felsenstraße* ist bislang eine provisorisch angelegte Straße, die mit Ausnahme des Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich der Neuenkirchener Straße /Sassestraße und dann in einer Länge von ca. 170 m als Sammelstraße mit kombinierten Geh- und Radwegen zwischenzeitlich hergestellt wurde.

Die *Zeppelinstraße* ist im Bereich der Einmündung Neuenkirchener Straße auf einer Länge von ca. 120 m ebenfalls bereits endgültig hergestellt. Auch in diesem Abschnitt sind beidseitig kombinierte Geh- und Radwege angelegt worden. Der übrige Verlauf bis zur Dutumer Straße bedarf noch eines endgültigen Ausbaus. An der Westseite der Zeppelinstraße befinden sich in einer Reihe Bäume (Spitzahorn), die im Zuge des endgültigen Ausbaus erhalten und in die Planung integriert werden sollen.

Es ist vorgesehen, auf der Westseite einen kombinierten Fuß- und Radweg und auf der Ostseite separate Fuß- und Radwege anzulegen. Wegen des Gefälles der Zeppelinstraße in Fahrtrichtung Süden soll das Radfahren auf der Fahrbahn zugelassen werden, da die Geschwindigkeitsdifferenz zwischen Radfahrern und Kraftfahrzeugen hier geringer ist als diejenige zwischen Radfahrern und Fußgängern. Durch Aufweitung der Verkehrsfläche im Bereich der Einmündung der Sutruer Straße und der Nienbergstraße wird Raum geschaffen für die Anlegung einer Mittelinsel. Hierdurch soll eine erhebliche Verbesserung der Verkehrssicherheit für querende Fußgänger und vor allem für Schulkinder (Schulwegsicherung) erreicht werden.

Die *Dutumer Straße* ist im heutigen Ausbauzustand nicht geeignet, dem künftigen Verkehrsaufkommen aus dem Wohnpark Dutum gerecht zu werden; insofern bedarf es noch eines endgültigen Ausbaus (mit Ausnahme des bereits fertig gestellten Kreisverkehrs im Bereich der Kreuzung mit der Zeppelinstraße).

Im Jahre 2000 wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, die die verkehrlichen Auswirkungen auf das vorhandene Straßennetz und die zu erwartende Mehrbelastung aus den Wohngebieten Sassestraße und Wohnpark Dutum erfasste. Das Untersuchungsgebiet lag großräumig im Bereich westlich des Bahngelän-

des an der Lindenstraße, südlich der Neuenkirchener Straße, nördlich der Breiten Straße und östlich der Felsenstraße.

Die zukünftige verkehrliche Situation wurde analysiert bzw. abgeschätzt und bewertet; für sich ergebende Problembereiche wurden entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen; teilweise sind entsprechende Maßnahmen bereits durchgeführt worden, wie z. B. die Einrichtung von Kreisverkehren, Ausweisungen von Tempo-30-Zonen etc.

Das Ergebnis dieser Verkehrsuntersuchung ist bei allen weiteren Straßenplanungen bzw. Ausbauplanungen von Straßen zugrunde zu legen; insofern ist diese Verkehrsuntersuchung auch Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die innere verkehrliche Erschließung des „Wohnpark Dutum“ erfolgt über verkehrsberuhigte Anliegerstraßen. Für die das Baugebiet in West-Ost-Richtung durchquerende Wohnsammelstraße (Nienbergstraße) ist ein Ausbau im Separationsprinzip vorgesehen. Dieser Straßenzug hat Sammelfunktion für das Wohnquartier selbst und erhält neben der Verkehrsfläche für den Fahrverkehr separate Gehwege.

Die Zeppelinstraße ist zz. noch nicht endgültig ausgebaut. Hier ist ein Ausbau im Separationsprinzip mit begleitenden Geh-/Radwegen vorgesehen. Beim Ausbau dieser Straße werden Maßnahmen zur Schulwegsicherung im Bereich des Kreuzungsbereiches Sutrumer Straße getroffen. Vom Gutachter wurde zwar empfohlen, Überquerungshilfen nicht nur im Bereich der Sutrumer Straße, sondern auch im Bereich der Nienbergstraße einzurichten; diese Empfehlung wurde bislang jedoch noch nicht thematisiert; sie ist aber aufgrund der Verkehrsflächenausweisung der Zeppelinstraße realisierbar.

Über die entsprechenden Maßnahmen wird zu gegebener Zeit beim Ausbau der Zeppelinstraße beraten werden. Ebenso ist die Verbreiterung der Zeppelinstraße bereits Bestandteil des Bebauungsplanes, um hier einen Radweg hinter der Baumreihe an der Westseite anzulegen.

An der Westseite der Zeppelinstraße zwischen Neuenkirchener Straße und Sutrumer Straße wurde ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt zum einen wegen der Nähe der Lichtsignalanlage aber auch aufgrund des Höhenunterschiedes zwischen der Zeppelinstraße und dem derzeitigen Terrain bzw. der künftigen Planstraßenhöhe. Des Weiteren ist für diesen Bereich zu berücksichtigen, dass die hier liegenden Wohnbaugrundstücke der Höhe der neuen Planstraße kanalbau-technisch anzupassen sind.

Die Verkehrssituation im 5-armigen Kreuzungsbereich Zeppelinstraße/Neuenkirchener Straße/Wadelheimer Chaussee und Berbombstiege ist heute eine ampelgeschaltete Kreuzung. Sowohl eine Kreisverkehrslösung ist machbar, wie auch eine Optimierung der vorhandenen Signalanlage. Vom Gutachter wurden verschiedene Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt.

Ausbauplanungen zu Verkehrsflächen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes; zu gegebener Zeit werden zu Ausbauplanungen die entsprechenden Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Insgesamt sind die zusätzlichen Verkehre aus dem Wohnpark Dutum im Straßennetz des Untersuchungsgebietes abwickelbar. Im Einzelfall auftretende oder vermutete Unverträglichkeiten – insbesondere im Sammel- und Anliegerstraßennetz – soll mit lokal wirksamen Maßnahmen begegnet werden.

Diese Maßnahmen zur umfeldverträglichen Abwicklung des Verkehrs im Untersuchungsgebiet (einschließlich des Verkehrserzeugers "Mathias-Spital" mit überregionaler Bedeutung) sind bzw. werden schrittweise realisiert.

Dazu gehören das Einrichten von Kreisverkehren, geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen, Maßnahmen zur Vermeidung von Mehrbelastungen bzw. von Durchgangs-/Schleichverkehre etc.

Zwischenzeitlich wurden Kreisverkehre an der Breite Straße/Zeppeleinstraße, Zeppeleinstraße/Dutumer Straße, Dutumer Straße/Beethovenstraße und Neuenkirchener Straße/ Felsenstraße eingerichtet.

Wohnsammelstraßen werden nicht im Bebauungsplan festgesetzt; vielmehr sind sie schon aufgrund der ausgewiesenen Flächenbreite in ihrer Verkehrsbedeutung im Bebauungsplan zu erkennen.

Die Verkehrsuntersuchung aus dem Jahre 2000 ist Bestandteil dieser Begründung (Anlage 1).

5.3 Grünflächenkonzept/Kindergarten

Für die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen wird ein landschaftspflegerischer Maßnahmenplan erstellt werden. Entsprechend diesem Plan werden die öffentlichen Grünflächen ausgebaut werden.

Der tangentielle Grünzug zwischen Felsenstraße und Zeppeleinstraße wird auch im Teil E des Wohnparks Dutum weiterverfolgt. Ebenso wird der vorhandene Kinderspielplatz zwischen Nadigstraße und Nienbergstraße im Teil E des Bebauungsplanes eine Erweiterung finden; östlich des bereits vorhandenen Kinderspielplatzes im 1. Teil des Wohnpark Dutum wird in einer Größe von ca. 1200 qm der entsprechende Ausbau realisiert werden.

Ein Grünzug zieht sich in nördliche Richtung parallel zur Münterstraße bis zur Sutrumer Straße; von der Sutrumer Straße aus kann die öffentliche Grünfläche im Eckbereich Neuenkirchener Straße/Zeppeleinstraße unabgänglich von öffentlichen Verkehrsflächen leicht erreicht werden.

Ein Grünzug östlich entlang der vorhandenen Bebauung zwischen Sutrumer Straße und Neuenkirchener Straße ist wenig sinnvoll, da zur Erreichung der Bushaltestelle an der Neuenkirchener Straße die neue Planstraße mit Anrampung dient und die Erreichbarkeit der „Hünenborg“ über eine Grünfläche im Eckbereich Neuenkirchener Straße/Zeppeleinstraße realisiert werden soll.

Der Grünzug südlich der Nienbergstraße dient als Komplettierung des bereits im 1. Bauabschnitt des Bebauungsplanes hergerichteten Grünzugs. Die Verbindung zwischen Nienbergstraße und Sutrumer Straße stellt die Verbindung in nördlicher Richtung dar; hier müssen ca. 6 m Höhendifferenz überwunden werden.

Die Verbindung von der Sutrumer Straße bis zur Grünfläche im Eckbereich Neuenkirchener Straße/Zepplinstraße wird mittels einer Wegeverbindung geschaffen, die als fuß- bzw. auch eine radwegemäßige Verbindung mit begleitendem Grün ausgebildet werden wird.

Die Grünfläche im Eckbereich Neuenkirchener Straße/Zepplinstraße wird ausgewiesen, um hier den Höhenversprung zur Neuenkirchener Straße sowie damit einhergehend eine Anrampung herrichten zu können, die die Verbindung zur schräg gegenüberliegenden Grünfläche der Hünenborg darstellt.

Ingesamt stellen diese Grünflächen eine umwegfreie und verkehrsflächenunabhängige Vernetzung innerhalb des Plangebietes dar.

Im 1. Teil des Wohnparks ist eine Fläche für einen Kindergarten festgelegt. Dieser geplante Kindergartenstandort wird beibehalten und soll auch den Bedarf im Teil E decken. Derzeit wird eine Realisierung im Zusammenhang mit der Schaffung von U-3-Plätzen sowie Betreuungsplätzen in der Tagespflege vorbereitet.

5.4 Bebauungsstruktur

Ausgehend von den Erfahrungen im ersten Teil des Bebauungsplanes sollte nunmehr versucht werden, über gezielte Festsetzungen eine harmonische städtebauliche Ordnung zu erreichen, 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.

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 **WA 1-6** festgesetzt werden:

WA 1: *WA, o, zwingend III-Geschossigkeit, GRZ 0,4, Firsthöhe max.13 m, mind. 15° Dachneigung, 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.

Die festgesetzte zwingende III-Geschossigkeit erfolgt unter dem Aspekt an der ehemaligen Bundesstraße im Eingangsbereich der Stadt Rheine mittels der Bebauung die Charakteristik dieser Haupterschließungsstraße hervorzuheben. Die max. Firsthöhe ergibt sich aus der Geschossigkeit (je Geschoss ca. 3 m Höhe) sowie der Nutzbarkeit des Dachraumes.

WA 2 : *WA, o, zwingend II-Geschossigkeit, GRZ 0,4, max. 6 Wohneinheiten/ Gebäude, mind. Traufhöhe 6,00 m und Firsthöhe max. 11,50 m, mind. 15° Dachneigung*

Auf diesen Flächen, 2. Bauzeile südlich der Neuenkirchener Straße sind in zwingender zweigeschossiger Bauweise Gebäude 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.

Die Mindesttraufhöhe ergibt sich aus der Geschossigkeit, die Firsthöhe lässt Spielraum für eine Nutzbarkeit des Dachraumes.

WA 3: *WA, o, zwingend II-Geschossigkeit, GRZ 0,4, E/D, max. 2 Wohneinheiten/E, 4 WE/D Traufhöhe 4,5 – 6,0 m, max. FH 11,5 m, mind. 15° Dachneigung*

Auf diesen Flächen sind straßenbegleitend an den internen Sammelstraßen Nienbergstraße und Sutrumer Straße in zwingender II-geschossiger Bauweise sowie mit Hauptfirstrichtung zur Straße Einzel- und Doppelhäuser mit 2 bzw. 4 Wohneinheiten vorgesehen.

Die Nienbergstraße und die Sutrumer Straße sind für das Plangebiet wichtige Wohnsammelstraßen. Die festgesetzte zwingende Geschossigkeit sowie die Festlegung einer einheitlichen Hauptfirstrichtung soll diese Funktion unterstreichen. Ebenfalls trägt die Festlegung der Traufhöhe dazu bei, dass aufgrund der Toleranz von 1,5 m eine visuelle Einheitlichkeit wahrgenommen wird.

Die Firsthöhe erlaubt zudem die Nutzbarkeit des Dachraumes.

WA 4: *WA, o, maximale II-Geschossigkeit, GRZ 0,4, E/D, max. 2 Wohneinheiten/E und 4 WE/D, Traufhöhe 4,50 – 6,00 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.

Im Unterschied zu den Bereichen WA 3 wird in den Bereichen WA 4 lediglich die maximale Geschossigkeit festgesetzt, da diese sich in den jeweiligen Übergangsbereichen befinden.

WA 5: *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.

Die Einzelhausbebauung der umliegenden Bauflächen aus den 60er - 70er Jahren ist einerseits geprägt durch hohe Traufhöhen und andererseits durch spitzwinkelige Dachformen. In Anlehnung an diese Bauformen wurde eine die Mindesttraufhöhe sowie eine maximale Firsthöhe festgesetzt.

Die Einzelhausbebauung mit der Begrenzung der Wohneinheiten innerhalb der Gebäude lässt genügend Spielraum für eine individuelle Bauweise, sowie für eine Nutzung des Dachgeschosses.

WA 6 : *WA, o, maximale II-Geschossigkeit, GRZ 0,4 (ausnahmsweise 0,5 bei Reihen-Mittelhäusern), Traufhöhe 4,5- 6,0 m, max. Firsthöhe 11,5 m, mind. 15° Dachneigung*

Auf den Flächen im Eckbereich Sutrumer Straße /Gisele-Freund-Straße ist beabsichtigt, in zweigeschossiger Bauweise Reihenhäuser zu erstellen. Es soll hier eine zusammenhängende, einheitliche Wohnsiedlung für die Generation 50 + geschaffen werden.

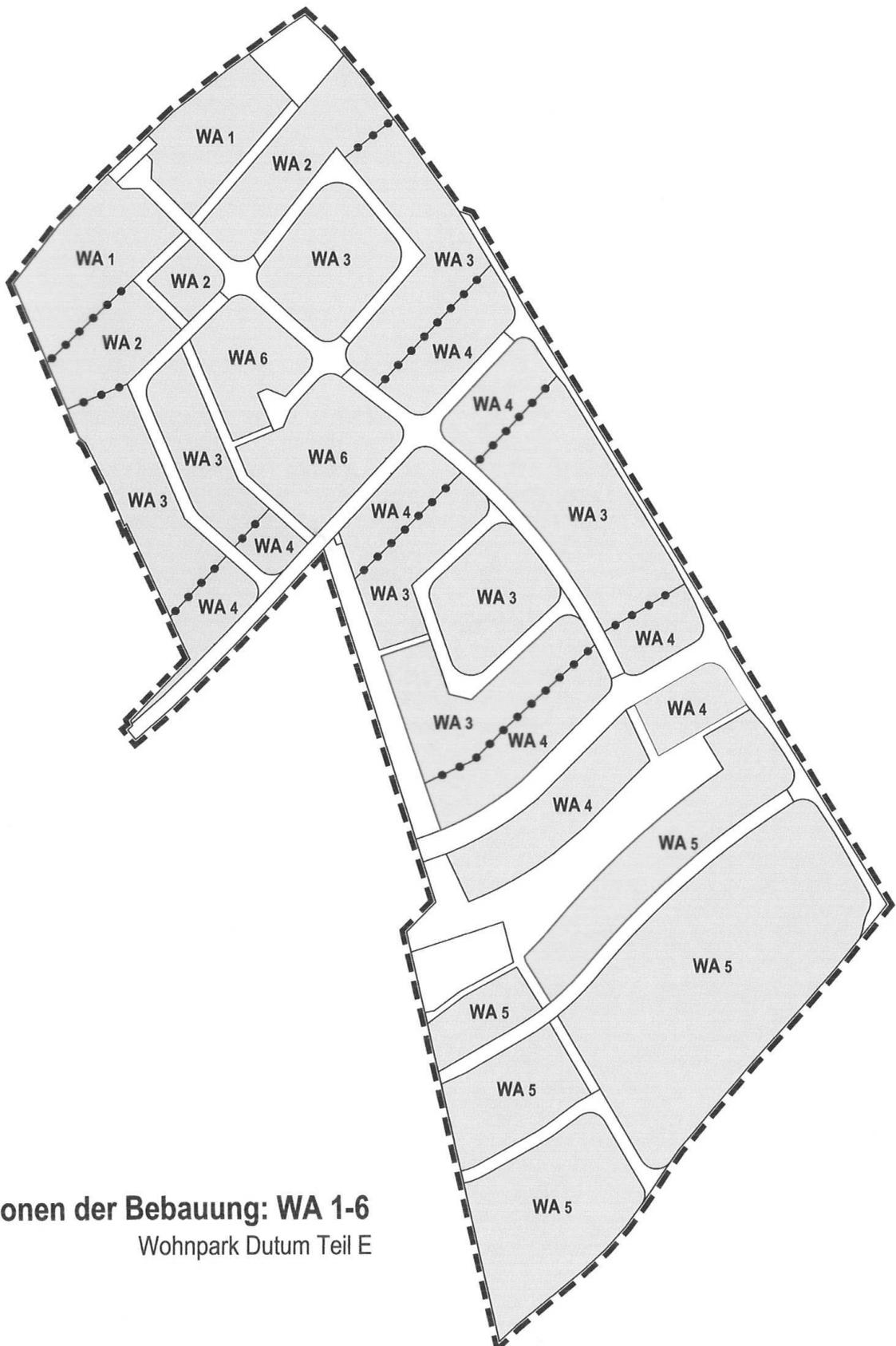
Das homogene äußere Erscheinungsbild bietet die Grundlage für ein starkes Gemeinschaftsgefühl der künftigen Bewohner. Die Prinzipien der Gestaltung (Dachform, Fassaden- und Freiraumgestaltung) werden daher über einen städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung kommen.

Die Gebäude sind gruppenförmig um einen Platz im Zentrum der Anlage ausgerichtet, der als Erschließungselement fungiert. Dieser Platz, der aus einer Ausweitung der internen Wege entsteht, dient als Treffpunkt der Bewohner und verbindet die einzelnen Einheiten zu einem Ganzen. Die Haustypen mit ihren Grundrissen sind abgestimmt auf die Bedürfnisse der Bewohner und ihren Anforderungen. Es sind kleine Einheiten vorgesehen, die individuell sowohl ein erdgeschossiges Wohnen als auch das Wohnen über zwei Geschosse z. B. mit Hilfe eine Hausaufzuges ermöglichen.

Die öffentliche Erschließung dieser Siedlung erfolgt über die Gisele-Freund-Straße / Sutrumer Straße sowie über einen kurzen Stichweg mit Wendemöglichkeit; von dieser Wendemöglichkeit führt eine öffentliche Wegebeziehung zu dem Grünzug, der diese Wohnanlage im Westen begrenzt.

Diese Wohnsiedlung liegt eingebettet in WA 3 und 4, sodass sie sich insgesamt in die Umgebung einfügt.

In der folgenden Skizze sind die vg. Zonen innerhalb des Plangebietes dargestellt.



Zonen der Bebauung: WA 1-6
Wohnpark Dutum Teil E

Durch die v.g. Zonierung WA 1-6 soll erreicht werden, dass sich ein einheitliches bzw. strukturiertes Erscheinungsbild sowie eine Maßstäblichkeit innerhalb des Wohnparks Dutum - Teil E ergibt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) soll in allen Bereichen auf 0,4 (Obergrenze gemäß § 16 BauNVO) festgesetzt werden; lediglich im Bereich WA 6 kann bei Realisierung von Reihenhäusern für die Mittelhäuser eine Ausnahme von GRZ 0.5 zugelassen werden.

Durch die Wahl der Baugrenzen und tlw. durch die Festlegung der Hauptgebäudefirststrichung wird die Anordnung bzw. Zuordnung der Baukörper zur jeweiligen Verkehrsfläche betont.

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 genutzt, um städtebaulichen Konflikten vorzubeugen und um so dem sozialverträglichen Charakter einer "Einfamilienhaussiedlung" gerecht zu werden bzw. um so das „Einsickern“ von z. B. Mehrfamilienhäusern nachhaltig zu unterbinden.

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

Die Trauf- sowie die Firsthöhenfestsetzung soll 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. Im Bereich nördlich und südlich der Sutrumer Straße sind Abgrabungen und Aufschüttungen aufgrund der Topographie unvermeidlich. Auf eine generelle Festsetzung in Bezug auf die notwendigen Höhenanpassungen kann derzeit noch nicht getroffen werden, da die endgültige Grundstücksaufteilung noch unbekannt ist. Diese ist im Genehmigungsverfahren von Bauanträgen nachzuweisen.

Die nach § 51 BauO NW notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf den Bedarfsauslösenden Baugrundstücken selbst unterzubringen; sie sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

Bezüglich Abweichungen von dieser Unzulässigkeit werden im Bereich WA 3-5 lediglich Überschreitungen der rückwärtigen bzw. seitlichen Baugrenzen für Garagen und überdachte Stellplätze sowie für Wintergärten und überdachte Terrassen per Festsetzung getroffen.

Bezüglich der Materialität und Farbgebung der Fassadenoberflächen wird ebenfalls eine Festsetzung getroffen, um so das Erscheinungsbild einer Straße oder eines Quartiers gestalterisch in einem Rahmen zu vereinheitlichen.

Es soll hierdurch bewirkt werden, dass ein Mindestmaß an gestalterischen Gemeinsamkeiten sichergestellt wird.

5.5 Emission/Immissionen

Staub- oder Geruchsimmissionen wirken auf das Plangebiet nicht ein. Es befinden sich weder gewerbliche Betriebe in bzw. im Umfeld des Bebauungsplanes, noch wird Landwirtschaft betrieben. Lediglich auf der ehemaligen Hofstelle Dutumer Straße/Zeppelinstraße wird noch in geringem Maße Kleintierhaltung betrieben; diese Kleintierhaltung dient der Freizeitbetätigung und es sind keine schädlichen Auswirkungen auf das Umfeld zu erwarten.

Immissionen aus dem Straßenverkehr wirken sowohl von der Neuenkirchener Straße wie auch von der Zeppelinstraße auf das Plangebiet ein.

In einer gutachterlichen Ausarbeitung sind die Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr ermittelt und berechnet worden. Wie die Berechnungen ergeben haben, werden in Teilen des Plangebietes die Orientierungswerte für allgemeines Wohnen (WA) überschritten. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Hanglage, Reflektionen) sowie aus städtebaulichen Gründen kann nur passiver Lärmschutz angeordnet werden.

Die Verkehrsbelastung der Neuenkirchener Straße wurde mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen DTV von 18.000 Kfz/24 h und die Zeppelinstraße mit einem DTV von 4.300 Kfz/24 h berechnet; gemäß aktueller Zählergebnisse werden diese Verkehrsmengen zurzeit noch deutlich unterschritten, so dass die vorliegende Prognose noch eine gewisse Sicherheit beinhaltet. Ebenso wurde am Knotenpunkt der beiden Straßen eine Lichtsignalanlage berücksichtigt.

Aufgrund der Überschreitung der zulässigen Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet sind entsprechende Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Demnach ergeben sich die Lärmpegelbereiche III bis V. Die entsprechenden passiven schallabschirmenden Maßnahmen sind über die Festlegung der Lärmpegelbereiche in der zeichnerischen Darstellung sowie die ergänzende textliche Festsetzung im Bebauungsplan geregelt. In dem Lärmpegelbereich II wird der rechnerisch erforderliche bauliche Schallschutz bereits deutlich durch Fassaden erfüllt, die der aktuellen Energieeinsparverordnung entsprechen. Da aus diesen Festsetzungen keine baulichen Konsequenzen erfolgen, ist eine Festlegung des Lärmpegelbereiches II nicht erforderlich.

Die schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil dieser Begründung (Anlage 2).

5.6 Ver- und Entsorgung

Von der Energie- und Wasserversorgung Rheine wird die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Erdgas und Trinkwasser sichergestellt.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung wird eine Grundstücksfläche zur Aufstellung einer Trafostation südlich der Sutrumer Straße ausgewiesen.

Löschwasser wird nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 mit einer Leistung von 96 cbm/h zur Verfügung gestellt.

Wie auch sämtliche angrenzende bereits erschlossene Siedlungsbereiche, wird auch das Plangebiet Wohnpark Dutum – Teil E im Mischverfahren entwässert. Dieser Bereich ist der letzte zu schließende Bauabschnitt des Wohnpark Dutum, für dessen Entwässerungsplanung ein wasserrechtlicher Bescheid nach § 58 Abs. 1 LWG der Bezirksregierung Münster vom 22.12.2000 vorliegt (AZ 54.3-2.2-7.19-1511/00 Gen.-Nr. 2568).

Nahezu sämtliche neu entstehenden Flächen entwässern nach Süden hin in den bereits vorhandenen Stauraumkanal in der Dutumer Straße.

Lediglich einige an der Zeppelinstraße im südöstlichen Bereich des Plangebietes neu entstehenden Grundstücke werden über eine neu zu verlegende Kanalisation in der Zeppelinstraße, die nicht in den Staukanal mündet, angeschlossen. Um die Bestandskanalisation nicht zu überlasten, wird auch dieser neue Kanalabschnitt in der Zeppelinstraße größer dimensioniert, um zusätzlichen Stauraum zu schaffen.

Die Abwässer werden über Mischwasserhauptsammler der Kläranlage Nord der Technischen Betriebe Rheine zugeführt.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Das Ergebnis eines geologischen Gutachtens zeigt, dass auf Grund der nicht ausreichenden Bodenverhältnisse bzw. mangelnden Filtration die gesetzlich geforderte, beeinträchtigungslose Versickerungsfähigkeit im Bereich des Wohnparks Dutum nicht vorhanden ist.

Die Beseitigung bzw. Sammlung der Abfälle wird von der örtlichen Müllabfuhr durchgeführt. Eine geordnete Abfallentsorgung, die das Gewinnen von Stoffen und Energie aus Abfällen (Abfallverwertung) und das Ablagern von Abfällen sowie die hierzu erforderlichen Maßnahmen des Einsammelns, Beförderns, Behandelns und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

5.7 Altlasten/Kampfmittelbeseitigung

Altlasten sind im Bereich des Bebauungsplanes sowie in dessen unmittelbarer Umgebung nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem eine Kampfmittelbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann. Vor Beginn jeglicher Maßnahme ist eine systematische Absuche bislang nicht bebauter Grundflächen erforderlich. Bezüglich der Abwicklung der notwendigen Absuche sind von der örtlichen Ordnungsbehörde rechtzeitig bei der Bezirksregierung Arnsberg – Gefahrenabwehr/Kampfmittelbeseitigung – die entsprechenden Verfahren einzuleiten bzw. zu beantragen.

6 Umweltbericht

Der Umweltbericht und die Artenschutzprüfung bildet ein gesonderter Teil dieser Begründung (Anlage 3).

7 Umsetzung und Realisierung

Zur Umsetzung und Realisierung des Planvorhabens bedarf es sowohl des Abschlusses von städtebaulichen Verträgen als auch der Durchführung eines Umlegungsverfahrens.

Die städtebaulichen Verträge gem. § 11 BauGB zwischen den Eigentümern der von der projektierten Neubebauung betroffenen Grundstücke und der Stadt Rheine dienen den kommunalen Regelungen zur Übernahme von Planungskosten und zur Umsetzung des Kommunalen Baulandmanagements.

Die Umlegung nach §§ 45ff BauGB regelt die Neuordnung der Grundstücksflächen, sodass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Baugrundstücke entstehen.

Mit dem Abschluss der städtebaulichen Verträge in Verbindung mit den Umlegungsregelungen ist gewährleistet, dass eine entsprechende Baulandmobilisierung tatsächlich erfolgt.

8 Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

Flächenbilanzierung

Gesamtfläche	110.969 m ²
./.. vorhandene Bebauung	4.097 m ²
./.. Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch	<u>6.373 m²</u>
Zwischensumme	100.499 m ²
./.. Verkehrs-/Grünflächen/Versorgung	<u>25.131 m²</u> (25 %)
Nettobauland	<u>75.368 m²</u> (75 %)

9 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 298, Kennwort: "Wohnpark Dutum – Teil E", bezieht sich auf überwiegend bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden sollen. Der Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde im Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine am 26. November 2008 beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur öffentlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung hat am 14. Januar 2009 (Veranstaltung) sowie anschließend vom 15. Januar bis 5. Februar 2009 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Der Rat der Stadt Rheine hat am 22. Februar 2011 die Umlegung gemäß § 46 Abs. 1 BauGB angeordnet; der Umlegungsausschuss hat am 22. März 2011 die Einleitung des Umlegungsverfahrens U 13 beschlossen.

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 26. März 2011 wurde die Umlegung formal eingeleitet.

Rheine, 7. November 2011

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Stephan Aumann
Städt. Oberbaurat

Anlage 1: Verkehrsunersuchung
Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung
Anlage 3: Umweltbericht mit Artenschutzprüfung