

# **B e g r ü n d u n g**

**zur 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298,  
Kennwort: „Wohnpark Dutum – Teil D“,  
der Stadt Rheine**

## **1. Anlass der Planänderung**

Der seit August 2001 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum“, stellt die wichtigste Wohnbaulandreserve (ca. 11,5 ha netto Bauland) im westlichen Stadtgebiet von Rheine dar.

In den Teilen A, B, C und D des Bebauungsplanes wurde zwischenzeitlich die Bebauung überwiegend realisiert.

Von den städtischen Liegenschaften stehen in den Teilen A-C nur noch folgende Grundstücke zur Vermarktung an:

- nördlich der Wesselstraße: 5 Grundstücke geeignet für Mehrfamilienhäuser
- Wiekstraße: 5 Einzel-/Doppelhausgrundstücke
- Felsenstraße: 4 Doppelhausgrundstücke
- Nadigstraße: 3 Einzelhausgrundstücke
- Selbertstraße: 3 Einzelhausgrundstücke

Insofern steht nunmehr die Vermarktung bzw. Realisierung einer Bebauung für den Bereich beidseitig der Kollwitzstraße und der Sachsstraße überwiegend im nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum – Teil D“, an. Vonseiten der Eigentümerin wird deshalb eine Änderung des Bebauungsplanes beantragt, um so die städtischen Liegenschaften besser vermarkten zu können.

Laut rechtsverbindlichem Bebauungsplan sollte in diesem Bereich mit dem Termin „besonderes Wohnen“ auf größeren Baugrundstücken und der Lage bzw. der Topografie angepassten Grundstückszuschnitten eine anspruchsvolle städtebauliche Qualität wie auch architektonische Gestaltung erreicht werden (entsprechend der 4. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum – Teil D“, der Stadt Rheine aus dem Jahr 2003).

Die Gestaltungssatzung in diesem Bereich hat bisher eine erfolgreiche Vermarktung der Grundstücke verhindert. Ebenfalls konnte im Bereich der Neuenkirchener Straße keine Vermarktung für eine Seniorenwohnanlage erfolgen.

Insofern soll nunmehr die baugestalterische Satzung in diesem Bereich aufgehoben werden sowie eine Nachverdichtung erfolgen, sodass hier sowohl Einzel- und Doppelhäuser sowie entlang der Neuenkirchener Straße eine verdichtete Bauweise erfolgen kann.

## 2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser 14. Bebauungsplanänderung bezieht sich auf die Flurstücke 673, 675 bis 682, 684, 686 bis 697, 836 und 834, Flur 11, Gemarkung Rheine links der Ems.

Der Änderungsbereich befindet sich beidseitig der Kollwitzstraße und der Sachsstraße im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum – Teil D“.

Der Geltungsbereich der Änderung ist im Bebauungsplanänderungsentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.

## 3. Inhalt der Änderung

**a) Aufhebung der baugestalterischen Festsetzungen** im Bereich der Flurstücke 675 bis 682, 684, 686 bis 697 und 836 :

Die baugestalterischen Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW wurden erst mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes im Jahre 2003 Bestandteil des Bebauungsplanes ( textliche Festsetzungen Nr. 1-9 ) und sollten in diesem Bereich mit dem Terminus „besonders Wohnen“ auf größeren Grundstücken und der Lage bzw. der Topografie angepassten Grundstückszuschnitten eine anspruchsvolle städtebauliche Qualität wie auch architektonische Gestaltung erreichen.

Da sich aber bislang weder Interessenten noch Investoren für eine derartige Bauweise gefunden werden konnten, sollen diese baugestalterischen Festsetzungen 1 bis 9 aufgehoben werden; die ursprünglichen textlichen Festsetzungen und Hinweise bleiben weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die konzeptionelle Grundstruktur des Teiles D des Bebauungsplanes wird beibehalten; dies gilt auch für die überwiegend schon durchgeführte Vermessung.

Nach Art und Maß der baulichen Nutzung soll analog der Topografie im Norden dieses Bereiches in zwingender II-Geschossigkeit Einzel- und Doppelhäuser realisiert werden; wobei die max. Firsthöhe von 11,50 mtr. erreicht werden kann.

Im Süden dieses Bereiches kann die max. II-geschossige Einzel- und Doppelhausbebauung realisiert werden, wobei die max. Firsthöhe 9,75 m. erreichen kann.

**b) Modifizierung der Geschossigkeit entlang der Neuenkirchener Straße**  
auf den Flurstücken 834 und 673 tlw. :

Analog den bereits realisierten, südwestlich angrenzenden Mehrfamilienwohnanlagen an der Neuenkirchener Straße wird auf dem Flurstücke 834 und dem nördlichen Teil des Flurstückes 673 die zwingende II-Geschossigkeit mit der Möglichkeit eines III Geschosses als Staffelgeschoss festgesetzt, um hier im westlichen Eingangsbereiches der Stadt Rheine einen einheitlichen städtebaulich Maßstab zu setzen.

Entlang der Neuenkirchener Strasse sollen in offener Bauweise Mehrfamilienwohnanlagen in der vor beschriebenen Geschossigkeit realisiert werden, wobei die max. Firsthöhe auf 13.00 mtr. begrenzt wird.

**c) Nachverdichtung** auf dem Flurstück 673 tlw. :

Nachdem nunmehr auf dem Gesamt-Flurstück 673 keine Seniorenwohnanlage mehr realisiert wird, sollen im südlichen Teil des Flurstückes (Bereich zwischen der Bebauung entlang der Neuenkirchener Strasse und Sachsstraße) Einzel- und Doppelhäuser in zwingender II-Geschossigkeit errichtet werden.

Mittels eines Privat-Erschließungsweges von der Sachsstraße aus werden 2 Grundstücke zusätzlich erschlossen; die überbaubare Fläche wird deshalb in diesem Bereich geringfügig erweitert. Die städtebaulichen Kennziffern werden beibehalten, sodass diese sinnvolle städtebauliche Nachverdichtung keine gravierende Mehrversiegelung initiiert.

Durch die vor beschriebenen Änderungen a), b) und c) wird der konzeptionelle Grundstruktur des Teiles D des Bebauungsplanes und auch des Gesamtplanes beibehalten, sodass die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Die Änderungen sind im Änderungsentwurf durch Gegenüberstellung dargestellt.

**4. Ergänzende Feststellungen**

Mit den vorbeschriebenen Änderungen a) bis c) auf den Flurstücken 673, 675 bis 682, 686 bis 697, 836 und 834, Flur 11, Gemarkung Rheine links der Ems, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Ebenso werden die Interessen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht tangiert.

Insofern wird diese Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und auch kein Umweltbericht nach § 2 a BauGB erstellt, da von dieser Planänderung keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes ausgehen. Durch die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum – Teil D“ wird lediglich die Nutzung bestehender Baurechte geringfügig verändert.

Der Stadt Rheine entstehen durch diese Planänderung bzw. deren Umsetzung keine Kosten.

Rheine, 7. August 2007

Stadt Rheine  
Die Bürgermeisterin

im Auftrag

Michaela Gellenbeck  
Städt. Baurätin z. A.