

B e g r ü n d u n g

**zum Bebauungsplan Nr. 77,
Kennwort: „Hassenbrockweg“,
der Stadt Rheine**

1. Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

Der derzeitige Anstoß für die städtebauliche Planung im Bereich westlich der Don-Boco-Straße in Mesum ist die Entscheidung, den Neubau der Feuerwehr Mesum am jetzigen Standort zu realisieren.

Des Weiteren liegt der Verwaltung seit Dezember 2004 der Wunsch des Eigentümers Don-Bosco-Straße 29 vor, der die rückwärtige Bebauung seines insgesamt 1.500 m² großen Grundstückes wünscht.

Ebenfalls liegt ein Antrag der Ev. Kirchengemeinde vor, der eine Neuordnung im Bereich der Samariterkirche an der Don-Bosco-Straße beinhaltet (Antrag vom 14. Mai 2007).

Der nunmehr aufzustellende Bebauungsplan Nr. 77, Kennwort: „Hassenbrockweg“, beinhaltet die Flächen westlich der Don-Bosco-Straße zwischen dem Haus Don-Bosco-Straße 29 und der Alten Bahnhofstraße.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich sicherzustellen.

2. Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Westmünsterland, stellt den Planbereich als Wohnsiedlungsbereich dar.

Im seit 2004 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist der Bereich westlich der Don-Bosco-Straße als Wohnbaufläche / auf den jeweiligen Flächen für Gemeinbedarf Feuerwehr und Kirche sowie entlang der Alten Bahnhofstraße als MI (gemischte Baufläche) dargestellt. Diese Darstellung entspricht der vorhandenen und künftigen städtebaulichen Nutzungsstruktur dieses Bereiches des Stadtteiles Mesum.

Insofern wird der nunmehr aufzustellende Bebauungsplan Nr. 77, Kennwort: „Hassenbrockweg“, der Stadt Rheine aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine entwickelt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|------------|--|
| im Norden: | durch die nördliche Flurstücksgrenze 350 von der Don-Bosco-Straße bis zur Mitte des ehemaligen Anliegergrabens (Flurstück 328), |
| im Osten: | durch die Westseite der geplant ausgebauten Don-Bosco-Straße von der Flurstücksparzelle 350 bis zur Alten Bahnhofstraße, |
| im Süden: | durch die Nordseite der Alten Bahnhofstraße von der Mitte des ehemaligen Anliegergrabens (Flurstück 328) bis zur Don-Bosco-Straße, |
| im Westen: | durch die Mitte des ehemaligen Anliegergrabens (Flurstück 328) von der Alten Bahnhofstraße bis zur Nordseite des Flurstückes 350. |

Der Geltungsbereich bezieht sich also auf die Westseite der Don-Bosco-Straße von der Alten Bahnhofstraße bis in Höhe des Gebäudes Don-Bosco-Straße 29.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 8, Gemarkung Rheine-Mesum.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplanentwurf eindeutig dargestellt.

4. Ausgangslage

Mesum, ein Stadtteil im Südraum von Rheine mit über 8.400 Einwohnern und ca. 4 km südlich des Hauptsiedlungsgefüges der Stadt Rheine befindlich, ist verkehrsgünstig gelegen, da über die B 481 und die L 578 Verbindungen zu den Bundesstraßen 475, 219, 554 und 70 bestehen. Auch ist der Stadtteil Mesum über das Schienennetz der DB gut erreichbar; ebenso pendeln Busse zwischen Mesum und Rheine.

Infrastrukturelle Angebote für Bildung, Freizeit und Sport sowie Naherholung stehen im Stadtteil Mesum ausreichend und in zumutbarer Entfernung zur Verfügung.

Im Süden und Südwesten grenzt der Stadtteil Mesum an das Stadtgebiet von Emsdetten und Neuenkirchen.

Der nunmehr aufzustellende Bebauungsplan Nr. 77, Kennwort: „Hassenbrockweg“, beinhaltet Flächen westlich der Don-Bosco-Straße zwischen dem Gebäude Don-Bosco-Straße 29 und der Alten Bahnhofstraße.

Die Don-Bosco-Straße im Bereich zwischen dem Hassenbrockweg und der Alten Bahnhofstraße ist im nördlichen Bereich durch angrenzende Wohnbebauung geprägt und im südlichen Bereich durch die Gemeinbedarfsflächen Feuerwehrhaus und Kirche/Pfarrhaus sowie durch die zur Alten Bahnhofstraße hin orientierten Gebäude, die im Erdgeschoss durch Einzelhandelsläden sowie einem Supermarkt geprägt ist.

Entlang der Alten Bahnhofstraße zwischen der Rheiner Straße im Norden und der Dechant-Römer-Straße im Süden befindet sich das Stadtteilzentrum von Mesum. Dieser Versorgungsbereich ist durch einen lockeren Handels- und Dienstleistungsbesatz in bandförmiger Ausdehnung vorhanden.

Der Versorgungsbereich entlang der Alten Bahnhofsstraße wird komplettiert durch zwei Discounter an der Dille; der Aldi-Markt grenzt direkt westlich an den Bebauungsplanbereich „Hassenbrockweg“.

Insgesamt dient dieses Stadtteilzentrum insbesondere der Grundversorgung der Wohnbevölkerung von Mesum und der angrenzenden Ortsteile Hauenhorst und Elte.

Bestand: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich die Wohngebäude Don-Bosco-Straße 27 und 29, das Feuerwehrhaus Don-Bosco-Straße 5, die Samariterkirche mit Pfarrhaus (Don-Bosco-Straße 3) und die 2 Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Alten Bahnhofstraße 34 und 36.

Nunmehr ist beabsichtigt, durch diesen Bebauungsplan Nr. 77 diesen Bereich städtebaulich zu entwickeln und neu zu ordnen.

5. Planung

Don-Bosco-Straße 27 und 29: Diese vorhandenen zwei Wohngebäude befinden sich auf relativ großen Baugrundstücken, so dass hier der Wunsch nach einer Hinterhofbebauung besteht.

Diese städtebaulich erwünschte und sinnvolle Nachverdichtung soll über eine gemeinsame private Erschließung von der Don-Bosco-Straße aus ermöglicht werden.

Innerhalb dieses Allgemeinen Wohngebietes (WA) können hier in max. I-geschossiger Bauweise zwei neue Einzelhäuser realisiert werden; wobei je Gebäude max. 2 Wohneinheiten entstehen dürfen.

Die Privaterschließung der Nachverdichtung sollte möglichst als gemeinsame Zufahrt erfolgen.

Gemeinbedarf Feuerwehr: Das derzeitige Feuerwehrhaus in Mesum ist marode; eine Sanierung ist wenig sinnvoll, zumal der technische Standard und die beengten Verhältnisse den heutigen funktionalen Anforderungen an derartige Einrichtungen nicht gerecht wird.

Nach Überprüfung bzw. Funktionsstudien von vier möglichen Standorten innerhalb des Ortsteiles Mesum wurde beschlossen, den erforderlichen Neubau am jetzigen Standort an der Don-Bosco-Straße zu realisieren (Vorlage Nr. 216/08 – BauA am 5. Juni 2008).

Auf dieser als Gemeinbedarf festgesetzten Fläche soll der Neubau der Feuerwehr Mesum realisiert werden; der Gebäudekörper in seiner Längsausrichtung liegt parallel zur Don-Bosco-Straße, rückversetzt um die Tiefe des Alarmhofes. Die erforderlichen Stellplätze befinden sich auf der Rückseite des Gebäudes; die Zu- und Abfahrt der Feuerwehrfahrzeuge erfolgt direkt von der Don-Bosco-Straße. (Ob die Zu- und Abfahrt gebündelt oder einzeln erfolgt, muss noch schalltechnisch näher untersucht werden).

Der zweigeschossige Verwaltungsteil umfasst die Fahrzeughalle L-förmig; insofern wird für die Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr die II-Geschossigkeit festgesetzt.

Fuß- und Radweg: Eine Verbindungsweg zwischen der Don-Bosco-Straße und dem Aldi-Markt sowie dem angrenzenden öffentlichen Kinderspielplatz ist in einer Breite von 2m städtebaulich erforderlich.

Gemeinbedarf Kirche/WA-Fläche: Die evangelische Kirchengemeinde Jakobi unterhält die Samariterkirche in Mesum einschl. eines Pfarrhauses Don-Bosco-Straße 3.

Die Samariterkirche wurde vor kurzem grundsaniert und umgebaut. Das benachbarte Pfarrhaus steht seit geraumer Zeit leer. Eine weitere Nutzung des sanierungsbedürftigen Gebäudes durch die Kirchengemeinde ist aufgrund der geänderten Pfarrstellensituation nicht mehr möglich.

Des Weiteren weist das Grundstück an der Don-Bosco-Straße im hinteren Bereich Freiflächen von mehr als 1000 qm auf, die von der Gemeinde nicht mehr genutzt werden können und deshalb brach liegen.

Nunmehr soll das Pfarrhaus aufgegeben und der hintere brachliegende Grundstücksteil einer Nutzung zugeführt werden.

Von Seiten der evangelischen Kirchengemeinde soll hier eine kleine Wohnanlage mit Seniorenwohnungen und evtl. entsprechenden Betreuungsangeboten errichtet werden.

Bis zur Offenlage des Bebauungsplanes werden die Planungen im Bereich der Samariter-Kirche konkretisiert werden.

WB-Fläche: Der Bereich der Alten Bahnhofstraße 34 und 36 wird die vorhandene Geschäfts- und Wohnnutzung analog der Darstellung im Flächennutzungsplan sowie der Ausweisung entlang der übrigen Alten Bahnhofsstraße im Bebauungsplan als besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt.

Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Nutzung eine besondere Eigenart aufweisen.

Die Eigenart der Alten Bahnhofsstraße als Haupteinkaufsachse in Mesum soll erhalten und fortentwickelt werden; hier wird analog der übrigen Bebauung eine max. II-Geschossigkeit festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird großzügig festgelegt und entspricht ebenfalls der Umgebungsbebauung.

6. Umweltbericht

Bis zur Offenlage des Bebauungsplanes wird der Umweltbereich erstellt werden.

7. Umsetzung und Realisierung der Planung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77, Kennwort: „Hassenbrockweg“ der Stadt Rheine wird die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich sichergestellt.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes können dann die gewünschten Nutzungen wie z. B. der Neubau der Feuerwehr realisiert werden.

Die Stadt Rheine verzichtet auf die Erhebung von verwaltungsinternen Planungskosten, da überwiegende Gründe des Allgemeinwohls für die Planung bestehen.

Rheine, 4.08.08

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

Michaela Gellenbeck
Städt. Baurätin z. A.