

B e g r ü n d u n g

**zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213,
Kennwort: „Dorfplatz Hauenhorst – Teil A“, der
Stadt Rheine**

1. Anlass der Planung

Nicht erst aufgrund der demografischen Entwicklung ist es Ziel der Stadt Rheine, dezentral in den Orts- bzw. Stadtteilen von Rheine Wohnformen für alte Menschen anzubieten.

Im Ortsteil Hauenhorst bietet sich hierfür die zz. „desolate“ Fläche am Dorfplatz im Kreuzungsbereich K 66/K 77 an, zumal durch eine Bebauung dieser Quadrant von Hauenhorst städtebaulich neu gefasst und einer nachhaltigen Entwicklung zugeführt wird.

Der seit 1987 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 213, Kennwort: „Dorfplatz Hauenhorst – Teil A“, der Stadt Rheine weist in diesem Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage aus.

Auf einem Teilbereich dieser Parkanlage sollen nun in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) insgesamt 18 Wohneinheiten als Altenwohnungen realisiert werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung bezieht sich auf einen Teilbereich des Flurstückes 285, Flur 22, Gemarkung Rheine links der Ems, und befindet sich im Eckbereich Brochtruper Straße/Bauerschaftsstraße.

Der Änderungsbereich ist im Übersichtsplan sowie in der Plandarstellung geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Münster/Teilabschnitt Münsterland stellt Hauenhorst als Wohnsiedlungsbereich dar. Insofern wird gemäß § 1 Abs. 4 BauGB dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung Rechnung getragen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt das Planänderungsgebiet als gemischte Baufläche/Gemeinbedarf dar; aufgrund der geringen Flächengröße der Bebauungsplanänderung wird hieraus abgeleitet, dass dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird. Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Ausgangslage

Hauenhorst, ein Ortsteil im Südraum von Rheine mit über 3.800 Einwohnern und ca. 2,5 km südlich des Hauptsiedlungsgefüges der Stadt Rheine befindlich, ist über Kreisstraßen gut erreichbar; ebenso pendeln Busse zwischen Hauenhorst und Rheine.

Infrastrukturelle Angebote für Bildung, Freizeit und Sport sowie die Nahversorgung stehen im Ortsteil Hauenhorst zentral ausreichend und in zumutbarer Entfernung zur Verfügung.

Hauenhorst hat sich siedlungsmäßig rund um den Kreuzungsbereich K 66/K 77 entwickelt. Nunmehr sollen ortsteilorientiert Altenwohnungen am Dorfplatz realisiert werden.

Den alten Menschen aus Hauenhorst wird somit das Verbleiben in den „eigenen vier Wänden“ und im gewohnten Lebensumfeld in Hauenhorst möglich gemacht, und es wird eine Alternative für diesen Personenkreis zum Leben im Alten- und Pflegeheim geschaffen.

Der Dorfplatz Hauenhorst wurde in den 70er Jahren angelegt. Die überwiegend betonierte Fläche im Kreuzungsbereich Bauerschaftsstraße/Brochtruper Straße ist mit einem Brunnen sowie mit Blumenkübeln belegt. Diese inzwischen etwas verwahrloste Grünfläche grenzt im Süden an den Kinderspielplatz/Wald entlang der Brochtruper Straße sowie im Westen an den Heimathauskomplex mit Scheune, Backhaus, Bienenhaus etc.

Die Erschließung ist über die angrenzenden Kreisstraßen zu gewährleisten.

Eine Verkehrsbelastung von DTV 4200 KFZ/24h (Bauerschaftsstraße) und 4400 KFZ/24h (Brochtruperstraße) ist zu erwarten.

Die Umgebungsbebauung ist einerseits geprägt durch 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung, einem Parkplatz, Dienstleistungen sowie von einem 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus und einem 2-geschossigem Lebensmittelgeschäft gegenüber an der Brochtruperstraße.

5. Planung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213, Kennwort: „Dorfplatz Hauenhorst – Teil A“, beinhaltet eine ca. 1.600 m² große Fläche im Kreuzungsbereich Bauerschaftsstraße/Brochtruper Straße und soll als WA-Gebiet ausgewiesen werden, um hier eine Altenwohnanlage realisieren zu können.

Es ist vorgesehen, in offener Bauweise 3 Gebäude als Randbebauung zu errichten, jeweils mit 6 Wohneinheiten, wobei sowohl 2- wie auch 3-Zimmer-Wohnungen in den jeweiligen Gebäuden untergebracht sind.

Es ist vorgesehen, zunächst mit den beiden Eckgebäuden zu beginnen; je nach Bedarf bzw. Nachfrage soll der dritte Baukörper als 2. Bauabschnitt realisiert werden.

Das Maß der Nutzung wird durch die Geschossigkeit sowie durch die GRZ festgelegt; diese Werte entsprechen den örtlichen Gegebenheiten sowie der Umgebungsbebauung.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine Dreigeschossigkeit festgesetzt; die überbaubare Fläche wird großzügig ausgelegt.

Die übrige Teilfläche des Flurstückes 285 verbleibt als öffentliche Grünanlage.

6. Umweltbericht

Der Umweltbericht befindet sich noch in der Bearbeitung und wird zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. zur Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nachgereicht.

7. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

Die Gesamtflächengröße des Änderungsbereiches beträgt ca. 1.600 m².

Zur Umsetzung und zur Realisierung des Planvorhabens bedarf es des Kaufes der Teilfläche des Flurstückes 285; zurzeit ist die Stadt Rheine Eigentümerin dieser Fläche.

Rheine, 15. August 2006

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

in Vertretung

Dr. Ernst Kratzsch
Erster Beigeordneter