

## Vorlage Nr. 002/11

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 298, Kennwort: "Wohnpark Dutum - Teil E", der Stadt Rheine**

- I. **Beratung der Stellungnahmen**
  - 1. **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**
  - 2. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**
- II. **Offenlegungsbeschluss**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"	16.11.2011	Berichterstattung durch:	Herrn Aumann Herrn Schröer					
TOP	Abstimmungsergebnis							
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.	z. K.	vertagt	verwiesen an:

### Betroffene Produkte

51	Stadtplanung
----	--------------

### Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des IEHK

Leitprojekt 14:	Kommunales Baulandmanagement
-----------------	------------------------------

### Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> einmalig	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich
<b>Ergebnisplan</b> Erträge Aufwendungen	<b>Investitionsplan</b> Einzahlungen Auszahlungen	
<b>Finanzierung gesichert</b> <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein durch <input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt <input type="checkbox"/> Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt <input type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung)		

### mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja       Nein

## **VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, zur öffentlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, hat vom 15. Januar bis einschließlich 15. Februar 2009 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Zusätzlich wurde eine öffentliche Bürgerversammlung am 14. Januar 2009 im Rathaus der Stadt Rheine durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte (über einen Monat) bis zum 16. Februar 2009. Mit der Unterrichtung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB wurden diese zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Sowohl in der Bürgerbeteiligungsveranstaltung wie auch in den Eingaben 1.2 bis 1.6 werden Anregungen zu den Themenbereichen Verkehrskonzept, Grünflächen/Kindergarten und zur Bebauungsstruktur vorgetragen. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird jeweils auf die **gemeinsame Abwägung** verwiesen.

Über die während dieser Zeit vorgebrachten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Offenlegungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem Bebauungsplan (Anlage 2) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 3) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigefügt sind.

Der Entwurf des Bebauungsplanes liegt ebenfalls bei (Anlage 1).

Zwischenzeitlich wurde auch von einem Investor die beabsichtigte Wohnsiedlung für die Generation 50 + eingereicht; sie wurde bereits in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet, jedoch mit der Maßgabe, hier – wie im gesamten Planbereich – eine Mindestdachneigung zu realisieren.

### **Städtebauliches Konzept:**

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. Die Gebäude sind gruppenförmig um einen Platz im Zentrum der Anlage ausgerichtet, der als Erschließungselement fungiert. Dieser Platz, der aus einer Ausweisung 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 sowie über einen kurzen Stichweg mit Wendemöglichkeit; von dieser Wendemöglichkeit führt eine öffentliche Wegebeziehung zu dem Grünzug, der diese Wohnanlage im Westen begrenzt.



## WOHNPROJEKT RHEINE - DUTUM



## **BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:**

### **I. Beratung der Stellungnahmen**

#### **1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

##### **1.1 Niederschrift über die Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum – Teil E“, der Stadt Rheine am Mittwoch, 14. Januar 2009, ab 18:00 Uhr im Ratssaal (Raum 126) im neuen Rathaus**

###### Inhalt:

*„Herr XXX eröffnet um 18:00 Uhr die Veranstaltung, begrüßt die erschienenen Bürger und stellt die Vertreter der Verwaltung vor. Er gibt einen kurzen Überblick über die Historie des Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: ‚Wohnpark Dutum – Teile A – D‘.*

*Frau XXX stellt den Bebauungsplan Wohnpark Dutum – Teil E vor und erläutert ebenfalls den bereits verwirklichten Bebauungsplan Wohnpark Dutum – Teile A - D. Für den Bebauungsplan Dutum –Teil E werden die Straßenzüge der Nienbergstraße und der Sutrumer Straße bis an die Zeppelinstraße herangeführt. Entlang der Zeppelinstraße muss aufgrund des Höhenunterschiedes ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt werden. Frau XXX erläutert die Festsetzungen des Bebauungsplanes und erklärt, dass das Baugebiet im südlichen Bereich zuerst bebaut werden müsse.*

*Herr XXX gibt den voraussichtlichen Zeitplan bekannt, der sich auch danach richtet, wann mit den Eigentümern der Flächen die städtebaulichen Verträge geschlossen werden.*

*Frau XXX weist auf die zusätzliche Anhörungsgelegenheit bis zum 5. Februar 2009 im Rathaus hin und eröffnet danach die Diskussion.*

*Herr XXX, Schweitzerstraße, möchte wissen, wo festgelegt worden sei, dass jeder Eigentümer 25 % seiner Fläche kostenlos an die Stadt Rheine abtreten müsse.*

*Frau XXX erklärt, dass diese Regelung im Wohnbaulandkonzept stehe, das der Rat der Stadt beschlossen habe. Einzelheiten dazu müsse jeder Eigentümer mit Herrn XXX durch einen städtebaulichen Vertrag abklären.*

*Herr XXX, Johannes-Brahms-Weg, fragt, welche Straßen in dem neuen Baugebiet als Wohnsammelstraßen ausgewiesen würden.*

*Herr XXX antwortet, dass für den ersten und zweiten Bauabschnitt ein Verkehrsgutachten erstellt worden sei. Dieses Gutachten habe auch heute noch Bestand und regelt, welche Straßen als Wohnsammelstraßen ausgewiesen werden.*

*Herr XXX möchte noch wissen, wie die Zeppelinstraße ausgebaut wird.*

*Herr XXX erklärt, dass hinter der Baumreihe der Radweg gelegt und die Verbreiterung der Zeppelinstraße ebenfalls mit in die Planung aufgenommen werde.*

*Frau XXX spricht den nördlichen Teil des Plangebietes an. In diesem Bereich sei eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen. Da dieses Thema in anderen Bebauungsplänen in letzter Zeit öfter angesprochen werde, erklärt sie, dass bei einer ‚Mehrfamilienhausbebauung‘ die Möglichkeit bestehe, pro Gebäude mehr als 2 Wohneinheiten unterzubringen.*

*Herr XXX, CDU-Fraktion, vermisst die Anregungen, die im Stadtentwicklungsausschuss vorgetragen wurden, z. B. sei der Ausschuss der Auffassung gewesen, dass der Geländesprung an der Zeppelinstraße nicht so groß sei, dass ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt werden müsse. Des Weiteren solle nicht auf so vielen Grundstücken eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt werden.*

*Frau XXX sagt zu, dass dieses als Anregung in die Abwägung zum Bebauungsplan einbezogen werde.*

*Herr XXX, FDP-Fraktion, spricht die Grünfläche an der Zeppelinstraße und befürchtet, dass auf dieser Grünfläche eine ‚Hundetoilette‘ entstehen könnte.*

*Frau XXX erklärt, dass die Frage der Gestaltung dieser Grünfläche noch geklärt werde. Dabei würde darauf geachtet werden, dass durch die Grünfläche keine ‚Dreckeck‘ entsteht.*

*Auf die Frage von Herrn XXX nach dem geplanten Kindergarten in dem Baugebiet ‚Wohnpark Dutum‘ erklärt XXX, dass inzwischen der Kindergarten ‚Hofzwerge‘ eröffnet worden sei, und der Raphael-Kindergarten noch erweitert werden solle.*

*Frau XXX ergänzt, dass die Fläche für den Kindergarten im ersten Teil des Baugebietes nicht aufgegeben werden solle.*

*Herr XXX, Neuenkirchener Straße, möchte wissen, wie die Verwaltung sich die Verkehrssituation im Kreuzungsbereich Zeppelinstraße/Neuenkirchener Straße/Berbomstiege vorstelle.*

*Herr XXX führt aus, dass an dieser Kreuzung kein Kreisverkehr vorgesehen sei. Die vorhandene Signalanlage müsse dann allerdings noch optimiert werden.*

*Frau XXX weist darauf hin, dass die Neuordnung der Verkehrssituation nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sei.*

*Frau XXX, Dutumer Straße, möchte wissen, ob der Termin 5. Februar 2009 ein rechtlich einzuhaltender Termin sei. Des Weiteren spricht sie die Grundstücksaufteilung auf dem an die Anwesenden verteilten Übersichtsplan an. Sie meint, es sei nicht möglich, ohne einen städtebaulichen Vertrag auf den Grundstücken zu bauen, warum dann schon eine Grundstücksaufteilung erfolgt sei.*

*Frau XXX erläutert noch mal den Ablauf des eigentlichen Bebauungsplanverfahrens mit der heute stattfindenden frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der noch folgenden Offenlage. Zu dem verteilten Übersichtsplan erklärt Frau XXX, dass diese Grundstücksaufteilungen nur Vorschläge seien, die auf jeden Fall noch verändert werden könnten.*

*Frau XXX erklärt kurz das Verfahren der Umlegung.*

*Herr XXX CDU-Fraktion, fragt, ob an der Zeppelinstraße eine Geradeaus- und eine Linksabbiegespur geplant seien.*

*Herr XXX hält das für sinnvoll, und die Verwaltung werde zum Zeitpunkt des Straßenausbaus darauf zurückkommen.*

*Herr XXX, Schweitzerstraße, stellt fest, dass die Grundstücksaufteilung noch nicht festgelegt sei, wohl aber die Straßenführung.*

*Herr XXX führt aus, dass zurzeit noch nicht über die Verkehrsbeschilderung gesprochen werde. Im Bebauungsplanverfahren werde die Parzellenbreite festgesetzt, der Straßenausbau allerdings werde im Bauausschuss beschlossen.*

*Frau XXX aus Nottuln möchte in dem Plangebiet ein Grundstück kaufen und fragt, wie lange es noch dauern könne, dieses Grundstück dann auch zu bebauen.*

*Frau XXX erklärt dazu, dass geplant sei, dass Ende 2009/Anfang 2010 die städtebaulichen Verträge unterschrieben würden. Danach könne dann die Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Allerdings fehlten dann noch die Straße und auch der Kanal. Aufgrund der Hanglage müsse aber im Süden des Plangebietes begonnen werden. Sie weist Frau XXX darauf hin, dass im Bebauungsplan Nr. 298 ‚Wohnpark Dutum – Teile A – D‘ noch einige Grundstücke frei seien.*

*Herr XXX ergänzt dazu, dass Ende 2010 mit der Bebauung der Grundstücke begonnen werden könne, allerdings nur, wenn alle Eigentümer mitziehen würden und bis dahin die städtebaulichen Verträge unterschrieben seien.*

*Herr XXX Wagnerstraße, bemängelt, dass im nördlichen Bereich des Plangebietes eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt sei. Seiner Meinung nach, könne man bei geschickter Planung mit einem Staffelgeschoss auf 4 Geschossen Wohnungen unterbringen. Das sei sicher nicht gewollt, aus diesem Grunde schlägt er vor, in dem Bereich, in dem die zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt sei, die Anzahl der Wohneinheiten einzuschränken.*

*Da keine weiteren Anregungen vorgetragen werden, weist Frau XXX noch mal auf die zusätzliche Anhörungsmöglichkeit bis einschließlich 5. Februar 2009 im Rathaus hin, bedankt sich bei den Teilnehmern und beendet gegen 18.50 Uhr die Veranstaltung.“*

Abwägungsempfehlung:

Soweit die in der Bürgerversammlung gestellten Fragen und Anregungen nicht schon beantwortet wurden, sind noch Erläuterungen in Bezug auf das Erschließungskonzept, Grünflächen/Kindergarten sowie zur Bebauungsstruktur zu ergänzen. Es wird auf die jeweilige gemeinsame Abwägung verwiesen.

## **1.2 Anwohner Sutrumer Straße, 48431 Rheine**

Schreiben vom 4. Februar 2009

### Inhalt:

*„Ich bin Eigentümer des Flurstückes XXX in Flur 116 der Gemarkung Rheine Stadt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an mein Grundstück.*

1. *Um die kunterbunte Bauweise zu unterbinden, sollte die Art der Bebauung im Gegensatz zur Bebauung im B-Plan Wohnpark Dutum A – D gezielter festgelegt werden.  
Da aufgrund der Hanglage bei der Bebauung aus einem zweigeschossigen Haus zum Hang hin ein "viergeschossiges" werden kann, sollte hier die Anzahl der maximal möglichen Wohnungen festgelegt werden.*
2. *Die Überquerung der Zeppelinstraße sollte besonders für Schulkinder, die aus dem Baugebiet über die Sutrumer Straße kommen, vereinfacht werden.*
3. *Laut B-Plan verbleibt zwischen der Sutrumer Straße und meinem Grundstück sowie zwischen der Sutrumer Straße und dem Grundstück meines Nachbarn ein Reststreifen. Bei einer evtl. geplanten Veräußerung dieses Reststreifens ist darauf zu achten, dass für die dort liegenden Kabel, insbesondere des Unitymediakabels, Leitungsrechte festgelegt werden. Mein Haus wird durch dieses Kabel versorgt.*
4. *Aufgrund des stadtauswärtigen Rückstaus auf der Neuenkirchener Straße durch die ‚Ampelkreuzung‘ Neuenkirchener Straße/Zeppelinstraße wird die Kollwitzstraße – Sutrumer Straße zur Umfahrung des Rückstaus genutzt. Um dieses zu unterbinden, wäre eine bessere Ampelschaltung dienlich.*

*Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie diese Punkte bei der Festlegung des Bebauungsplanes berücksichtigen würden“.*

### Abwägungsempfehlung:

Zum Absatz 1 der Eingabe wird auf die gemeinsame Abwägung zur Bebauungsstruktur verwiesen. Zu 2. wird auf die gemeinsame Abwägung bezüglich des Erschließungskonzepts verwiesen.

Zu 3: Ein Leitungsrecht bezüglich des Unitymediakabels ist nicht erforderlich; bei einem evtl. geplanten Verkauf dieser Restparzelle nördlich der Sutrumer Straße an die Angrenzer wird darauf hingewiesen werden.

Beim Verkauf von ehemaligen öffentlichen Verkehrsflächen ist es selbstverständlich, auf die unterirdische erwerbswirtschaftliche Infrastruktur hinzuweisen.

Zu 4 ist auf die gemeinsame Abwägung bezüglich des Erschließungskonzeptes hinzuweisen.

### **1.3 Anwohner der Neuenkirchener Straße XXX und XXX, 48431 Rheine** Schreiben vom 4. Februar 2009

#### Inhalt:

*„In vorstehender Angelegenheit melden wir uns als Anlieger zum oben benannten Baugebiet, und zwar als Eigentümer der Grundstücke Neuenkirchener Straße XXX und XXX, den nördlichen Teil des Baugebietes betreffend.*

*Wie aus der von Ihnen erstellten Skizze vom 12. Januar 2009 ersichtlich und in der von Ihnen durchgeführten Informationsveranstaltung am 14. Januar 2009 dargelegt, sind in diesem Bereich Mehrfamilienhäuser II-Stock mit Staffelgeschoss und einer Firsthöhe von 13,00 m geplant.*

*Da zurzeit von Ihnen zur Größe der Objekte, Anzahl der Wohnungen in den Gebäuden noch keinerlei Angaben gemacht werden können, stellen wir hiermit den Antrag*

- a) bei der weiteren Planung und Vergabe der Baugrundstücke zu berücksichtigen, dass es hier nicht zu einer Massenverdichtung kommt und die Anzahl der Wohnungen in den zu erstellenden Gebäuden auf möglichst 6 WE beschränkt bleibt.*
- b) Es wird die Anlegung eines Grüngürtels beantragt, ausgehend zumindest von der parallel zur Neuenkirchener Straße angelegten Planstraße bis zur Neuenkirchener Straße hin, um hier zu den mit einer Firsthöhe von 13,00 m geplanten Gebäuden und der vorhandenen Bebauung einen auch für die anässigen Grundstückseigentümer und Bewohner der bestehenden Gebäude akzeptablen Zustand zu schaffen und eine Kessellage zu vermeiden.*

*Wir hoffen, dass die von uns gestellten Anträge in Ihre Planung einbezogen werden.“*

#### Abwägungsempfehlung:

Vom Einwender werden Anregungen bezüglich der Bebauungsstruktur vorgetragen; es wird auf die gemeinsame Abwägung hingewiesen.

### **1.4 Interessengemeinschaft Sutrumer Straße (9 Unterschriften)** Schreiben vom 30. Januar 2009

#### Inhalt:

*„Mit Verwunderung und auch Unverständnis mussten wir in der Bürgeranhörung am 14. Januar 2009 feststellen, dass keinerlei Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung bzw. zur Vermeidung zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Bereich der Michael-Grundschule im Zuge der Entwicklung des Wohnparks Dutum – Teil E dargestellt bzw. geplant sind.*

*Hinsichtlich der Planung:*

*Die Michaelschule ist für die Grundschüler über die Frankenburgstraße und die Sutrumer Straße zu erreichen. Mit der Anbindung des Wohnparks Dutum wird sich das Schulwegaufkommen insbesondere über die Sutrumer Straße erheblich steigern.*

*Jetzige Situation:*

*Aufgrund der Berufsbildenden Schulen, der Kaufmännischen Schulen, der Akademie für Gesundheitsberufe und des Mathias-Spitals besteht im Umkreis eine erhöhte Parkplatznotwendigkeit.*

*Die vorhandenen Parkplätze des Mathias-Spitals und des Parkhauses an der Lindenstraße federn das notwendige Parkplatzkontingent nicht ab. Da diese Parkplätze auch bewirtschaftet werden, weichen die Fahrzeugführer auf die kostenlosen Parkplätze der Nebenstraßen aus.*

*Die Sutrumer Straße ist von der Beethovenstraße bis zur Zeppelinstraße während der Schulzeiten, den Besuchszeiten und Behandlungszeiten des Mathias-Spitals sowohl auf dem vorhandenen Parkstreifen als auch auf der anderen Straßenseite zugeparkt.*

*Durch die schon jetzt fertig gestellte Bebauung im Wohnpark Dutum stellen wir fest, dass viele Eltern die Kreuzung Zeppelinstraße/ Sutrumer Straße als den Schulweg ihrer Kinder für gefährlich einstufen. Daher werden viele Kinder täglich von ihren Eltern mit dem Pkw zur Schule gebracht.*

*Zeitgleich sind die anderen Parkplatzsuchenden unterwegs, daher können wir als langjährige Anwohner ein erheblich gesteigertes Verkehrsaufkommen feststellen.*

*Diese Situation ist nicht nur in erheblichem Maße gefährdend für die Grundschüler der Michaelschule, sondern erzeugt darüber hinaus für die Straßenanwohner der verschiedenen Altersgruppen ein unzumutbar erhöhtes Lärm- und Schadstoffaufkommen. Sämtliche diesbezüglichen Gefährdungspotentiale scheinen in der bisherigen Planung unberücksichtigt geblieben zu sein.*

*Wir dürfen Sie daher bitten, Ihre Planungen dahin gehend zu überarbeiten, dass die beschriebenen zusätzlichen Gefährdungen und Belastungen vermieden werden.*

*Wir bitten Sie, uns die Ergebnisse Ihrer weiteren Überlegungen und Prüfungen in dieser Sache schriftlich mitzuteilen.“*

Abwägungsempfehlung:

Die vorgenannte Eingabe bezieht sich auf das Erschließungskonzept; es wird auf die gemeinsame Abwägung hingewiesen.

**1.5 Anlieger Frankenburgstraße XXX, 48431 Rheine**  
Schreiben vom 9. Januar 2009

Inhalt:

*„Im Rahmen der Bauplanung ‚Wohnpark Dutum‘ bitten wir dringend darum, einen beleuchteten Überweg Sutrumer Straße/Zeppelinstraße vorzusehen.*

*Ein großer werdender Teil der Grundschul Kinder der Michaelschule (5 bis 10 Jahre) kommt aus diesem Neubaubereich und muss auf dem Schulweg die Zeppelinstraße an dieser Stelle überqueren. Da gerade zu Schulbeginn die Zeppelinstraße stark befahren ist, halten wir einen Überweg für dringend erforderlich.“*

Abwägungsempfehlung:

Der Einwender bezieht sich auf das Erschließungskonzept; es wird auf die gemeinsame Abwägung hingewiesen.

**1.6 Michaelschule Rheine**

Schreiben vom 9. Januar 2009

Inhalt:

*„Im Rahmen der Bauplanung ‚Wohnpark Dutum‘ bitten wir dringend darum, einen beleuchteten Überweg Sutrumer Straße/Zeppelinstraße vorzusehen.*

*Ein großer werdender Teil der Grundschul Kinder der Michaelschule (5 – 10 Jahre) kommt aus diesem Neubaugebiet und muss auf dem Schulweg die Zeppelinstraße an dieser Stelle überqueren. Da gerade zu Schulbeginn die Zeppelinstraße stark befahren ist, halten wir einen Überweg für dringend erforderlich.“*

Abwägungsempfehlung:

Der Einwender bezieht sich auf die Schulwegsicherung; es wird auf die gemeinsame Abwägung zum Erschließungskonzept hingewiesen.

**Gemeinsame Abwägungsempfehlung bezüglich Erschließungskonzept:**

In mehreren Eingaben zur Bürgerbeteiligung wurden Anregungen zum Erschließungskonzept im künftigen Bebauungsplan Nr. 298 „Wohnpark Dutum – Teil E“ vorgetragen. Diese Anregungen werden wie in der folgenden gemeinsamen Abwägung beantwortet:

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 Str. /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 nach Möglichkeit 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 Sutrumer Straße 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 Bahngeländes 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 Separati-

onsprinzip 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 Sutruumer Straße getroffen. Vom Gutachter wurde zwar empfohlen, Überquerungshilfen nicht nur im Bereich der Sutruumer 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 Sutruumer 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/Zeppelinstraße, Zeppelinstraße/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 in der Bürgerbeteiligung vorgetragene Anregung bzgl. des Erschließungskonzeptes wird insofern gefolgt, dass bei künftigen Verkehrsflächenausbauten sowie der Festlegung von Ausbaumerkmalen alle Möglichkeiten zur besseren Verträglichkeit bzw. Verkehrsberuhigung des abzuwickelnden Verkehrs, wie sie in der Verkehrsuntersuchung Dutum aufgezeigt und empfohlen werden, geprüft bzw. durchgeführt werden. Insgesamt sind die zusätzlichen Verkehre aus dem Wohnpark Dutum im Straßennetz des Untersuchungsgebietes abwickelbar. Im Einzelfall auftretende oder vermutete Unverträglichkeiten – insbesondere im Sammel- und Anliegernetz – soll mit lokal wirksamen Maßnahmen begegnet werden.*

*Ebenso wurde bereits die Schulwegsicherung im Bereich der Sutrumer Straße und Nienbergstraße im Bebauungsplanentwurf bei der Verkehrsflächenausweisung berücksichtigt.*

### **Gemeinsame Abwägungsempfehlung bzgl. Grünflächen/Kindergarten:**

In mehreren Eingaben zur Bürgerbeteiligung wurden Anregungen zum Grünflächenkonzept im künftigen Bebauungsplan Nr. 298 "Wohnpark Dutum – Teil E" vorgetragen sowie nach dem projektierten Kindergarten im Teil 1 des Bebauungsplanes. Diese Anregungen werden wie in der folgenden gemeinsamen Abwägung beantwortet:

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 Zeppelinstraße wird auch im 2. Bauabschnitt des Bebauungsplanes weiterverfolgt. Ebenso wird der vorhandene Kinderspielplatz zwischen Nadigstraße und Nienbergstraße im Teil E des Bebauungsplanes eine Erweiterung finden.

Ein Grünzug zieht sich in nördliche Richtung parallel zur Münterstraße bis zur Sutrumer Straße in Nordsüdrichtung. Von der Sutrumer Straße aus kann die öffentliche Grünfläche im Eckbereich Neuenkirchener Straße/Zeppelinstraße 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 der Erreichung der „Hünenborg“ über eine Grünfläche im Eckbereich Neuenkirchener Straße/Zeppelinstraße 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/Zepelinstraße 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/Zepelinstraße 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.

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

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

*Der in der Bürgerbeteiligung vorgetragene Anregung bezüglich der Grünflächen wird insofern gefolgt, dass die im Bebauungsplan festgelegten Grünflächen entsprechend ihrer vernetzenden Funktion als solche ausgebaut werden.*

*Der noch zu erstellende landschaftspflegerische Maßnahmenplan wird den sinnvollen Umgang mit den im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen aufzeigen.*

*Der geplante Kindergartenstandort im Teil 1 des Bebauungsplanes dient auch der Unterbringung und Betreuung der Kinder aus diesem Planbereich.*

### **Gemeinsame Abwägungsempfehlung bezgl. Bebauungsstruktur:**

In mehreren Eingaben zur Bürgerbeteiligung wurden Anregungen zur Bebauungsstruktur im künftigen Bebauungsplan Nr. 298 "Wohnpark Dutum – Teil E" vorgetragen. Diese Anregungen werden wie in der folgenden gemeinsamen Abwägung beantwortet:

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 verkehrli-

che 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 Haupteerschließungsstraße 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 Wohn-

einheiten 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 Aus-

weitung 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 eines Hausaufzuges ermöglichen.

Die öffentliche Erschließung dieser Siedlung erfolgt über die Gisele-Freund-Straße / Sutruher 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 vg. 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 Hauptgebäudefirststrichtung 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 Mindest-Traufhöhenfestsetzung sowie die maximale Firsthöhenfestsetzung sollen 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.

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

*Die in der Bürgerbeteiligung vorgetragene Anregung bezüglich der Bebauungsstruktur im Plangebiet wird insofern gefolgt, dass das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl in Verbindung mit der überbaubaren Fläche, Geschossigkeit in Verbindung mit der Trauf- bzw. Firsthöhe und die Begrenzung der Anzahl der Wohnung je baulicher Anlage) derart festgelegt werden, dass sich ein einheitliches bzw. strukturierteres Erscheinungsbild sowie eine harmonische Maßstäblichkeit innerhalb des Plangebietes ergibt.*

## **1.7 Sonstige Stellungnahmen**

Es wird festgestellt, dass vonseiten der Öffentlichkeit keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

## **2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

### **2.1 Kreis Steinfurt, 48563 Steinfurt** Stellungnahme vom 11. Februar 2009

#### Inhalt:

*Zum o. g. Planungsvorhaben teile ich aus der Sicht des Bodenschutzes und der Abfallwirtschaft Folgendes mit:*

#### Unterlagen

*Karte der schutzwürdigen Böden NRW (BK50) - Geologischer Dienst NRW, s. Anlage Karten mit weiteren Bodeninformationen (z. B. Bodentyp, Kalkgehalt, Wasser- und Luftkapazität, Versickerungsfähigkeit) einschließlich deren Kartendarstellung können bei der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt, Tecklenburger Str. 10, 48565 Steinfurt, in Druckform eingeholt werden.*

#### Planungsrelevante Hinweise

*Nach der ‚Karte der schutzwürdigen Böden NRW (BK50)‘ des Geologischen Dienstes NRW liegen im Plangebiet/Änderungsbereich schutzwürdige Böden vor, die durch die beabsichtigte Ausweisung der Bauflächen betroffen werden. Ich bitte, bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung die Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden und den damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen angemessen zu berücksichtigen und die Auswirkungen der geplanten Bebauung sowie das Ergebnis der Abwägung im Umweltbericht nachvollziehbar darzulegen. Hierzu empfehle ich die Anwendung der ‚Bodenfunktions-, Eingriffs- und Kompensationsbewertung für den Kreis Steinfurt‘ (Stand: 1/2008), die bei der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt kostenlos erhältlich ist.“*

#### Abwägungsempfehlung:

Bezüglich der Aufführung des nördlichen Plangebietes in der Karte der schutzwürdigen Böden NRW wird auf den Umweltbericht verwiesen; in diesem Zusammenhang wurde das Thema abgehandelt.

Der im Norden des Plangebietes befindliche Rendzina-Boden wird in der Bewertung innerhalb des Umweltberichtes eine hohe Bedeutung zugesprochen.

Im Rahmen der abschließenden Bilanzierung ist dazu festgestellt worden, dass die durch den Bebauungsplan Nr. 298, Kennwort: "Wohnpark Dutum – Teil E", planungsrechtlich vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere auch in das Schutzgut Boden, kompensiert werden können.

Bei der Festlegung des Kompensations- und Ausgleichsflächen wurden insbesondere Bereiche mit Rendzina-Böden gesucht. Hierbei wurde aus bodenöko-

logischer Sicht das Ziel verfolgt, neben dem quantitativen Kompensationserfordernis auch einen funktionalen Ausgleich für die Eingriffe in einen schutzwürdigen Boden zu schaffen.

Insofern ist festzustellen, dass dem Hinweis des Kreises Steinfurt gefolgt wurde.

## **2.2 Verkehrsgesellschaft der Stadt Rheine mbH, Postfach 20 54, 48410 Rheine**

Stellungnahme vom 21. Januar 2009

### Inhalt:

*„Zu dem o. g. Bebauungsplan geben wir Folgendes zu bedenken:*

*Der Wohnpark wird in einem Bereich entstehen, der nahezu keine Anbindung an den ÖPNV hat. Insbesondere im Bereich südlich der geplanten Fortführung der Sutrumer Straße ist die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV deutlich weiter als 300 m entfernt. Der sonst im Stadtgebiet übliche Standard wird somit nicht eingehalten.*

*Eine Änderung dieser Situation durch eine Veränderung der Linienführung bereits vorhandenen Buslinien wird nicht möglich sein, da dies dazu führen würde, dass andere, heute bediente Wohnbereiche und öffentliche Einrichtungen hinsichtlich ihrer ÖPNV-Anbindung deutlich schlechter gestellt würden. Auch die Einrichtung einer zusätzlichen Line ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand wenig wahrscheinlich.“*

### Abwägungsempfehlung:

Von der Verkehrsgesellschaft Rheine wird festgestellt, dass das Plangebiet nicht in allen Bereichen optimal an das ÖPNV-Netz angeschlossen ist. Auch wird bestätigt, dass derzeit die Veränderung der Linienführung nicht möglich ist.

Die ausnahmsweise geringfügige Mehrentfernung zu öffentlichen Bushaltestellen (mehr als 300 m) ist jedoch aufgrund der Lagekunst des Plangebietes zur Innenstadt von Rheine zumutbar und hinnehmbar.

## **2.3 Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH**

Stellungnahme vom 21. Januar 2009

*„Von der Energie- und Wasserversorgung Rheine wird eine Erdgasversorgung sichergestellt.“*

### ***Hinweis zur Stromversorgung:***

*Zur Sicherstellung der Stromversorgung benötigt die Energie- Wasserversorgung Rheine GmbH eine Grundstücksfläche von ca. 3 x 4 m zur Aufstellung einer Trafostation. Der Standort sollte innerhalb der Grundstücksfläche (Parkanlage) zur Planstraße (Sutrumer Straße) liegen (siehe Planausschnitt).“*

### Abwägungsempfehlung:

Die Energie- und Wasserversorgung Rheine benötigt zur Sicherstellung der Stromversorgung eine Grundstücksfläche zur Aufstellung einer Trafostation. Der Standort südlich der Sutruer Straße wurde im Bebauungsplan festgesetzt.

#### **2.4 TBR Technische Betriebe Rheine AöR, 48427 Rheine**

Stellungnahme vom 11. Februar 2009

*„Aus unserer Sicht ist folgender Text einzufügen:*

- **Zu Punkt 4:**

*Das Plangebiet grenzt an das vorhandene Entwässerungsnetz der Technischen Betriebe Rheine AöR. Die Entwässerung des Plangebietes kann über das vorhandene Mischsystem erfolgen. Im BPlan-Bereich selbst sind neue Kanäle zu verlegen.*

- **Zu Punkt 5:**

*Die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Hierzu sind neue Mischwasserkanäle zu bauen. Der Anschluss des neuen Entwässerungsnetzes an das vorhandene Netz erfolgt über den Stauraumkanal in der Dutumer Straße. Dies entspricht den Vorgaben aus dem Zentralabwasserplan.*

*Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich.*

*Weitere Bedenken/Anregungen gibt es aus unserer Sicht nicht.“*

#### Abwägungsempfehlung:

Die Anregungen der Technischen Betriebe Rheine bezüglich der Entwässerung sind in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen worden.

#### **2.5 Bezirksregierung Arnsberg, 58099 Hagen**

Stellungnahme vom 15. Mai 2009

*„Zu dem o. a. Vorgang ergeht folgende Stellungnahme:*

*Der Antrag wurde auf der Basis der zurzeit vorhandenen Unterlagen geprüft.*

*Dabei wurden eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung der beantragten Fläche festgestellt (Indikator 3):*

*Bombenabwurfgebiet, 1 Blindgängerverdachtspunkt*

*Nach meiner fachlichen Beurteilung sehe ich weitere Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung als erforderlich an und empfehle:*

- *Bearbeitung der vermutlichen Blindgängereinschlagsstelle*
- *Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben*
- *Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) - Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr. Die TVV*

*KpfMiBesNRW finden Sie im Internet unter <http://www.im.nrw.de/sch725.htm>.*

*Die Anfrage zur Detektion von vorbereiteten Flächen muss durch die örtliche Ordnungsbehörde unter der Faxnummer 02331 6927-3998 mindestens drei Werktage vor dem gewünschten Termin erfolgen. Zur Durchführung der Maßnahme ist die Angabe sowohl meines Zeichens als auch der Flächengröße zwingend erforderlich. Ebenso muss ein Lageplan der Örtlichkeit vorab übersandt werden. Im Rahmen der vorhandenen Kapazitäten werden gewünschte Detektionstermine durch den KBD-WL berücksichtigt.*

*Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da teilweise Schatten, Bewuchs, die schlechte Bildqualität keine Aussagen über mögliche (weitere) Blindgängereinschlagsstellen zulässt/zulassen.*

*Es konnten alliierte Luftbilder bis zum 24.03.1945 ausgewertet werden.*

*Bei Fragen zur weiteren Abwicklung von Sicherungs- und Räummaßnahmen vor Ort besteht für die örtliche Ordnungsbehörde die Möglichkeit, mit Herrn Schmitz (Tel. 02331 6927-3885) Kontakt aufzunehmen.*

*Eine Oberflächendetektion nach Kampfmitteln kann nur auf vorbereiteten Flächen durchgeführt werden. Ich bitte Sie daher sicherzustellen, dass die durch mich abzusuchenden Flächen vor einem vereinbarten Absuchtermin tatsächlich vorbereitet sind. Weitere Informationen dazu finden Sie im Internet des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe.*

**Weitere Informationsquellen:**

*Für weitergehende Informationen zur Kampfmittelbeseitigung verweise ich auf meine Internetpräsentation auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg <http://www.bezreg-arnsberg.nrw.de> unter Gefahrenabwehr – Kampfmittelbeseitigung.*

**Allgemeines:**

*Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.“*

### Abwägungsempfehlung:

Die Anregungen vonseiten der Bezirksregierung Arnsberg werden berücksichtigt; ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

Vor Durchführung der Planung werden die entsprechenden und erforderlichen Verfahren zur systematischen Absuche des Plangebietes eingeleitet werden.

## **2.6 Sonstige Stellungnahmen**

Es wird festgestellt, dass vonseiten der übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

## **II. Offenlegungsbeschluss**

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: "Wohnpark Dutum – Teil E", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen ist.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Gegen diesen Bebauungsplan ist ein Normenkontrollantrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der o. g. Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

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 Zepelinstraße
- 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.