

# **B e g r ü n d u n g**

**zum Bebauungsplan Nr. 229,  
Kennwort: „Catenhorner Straße-Ost“,  
der Stadt Rheine**

## **1 Anlass der Planung**

Aufgrund der gegenwärtig positiven Bevölkerungsentwicklung ist in Rheine auch zukünftig von einer Baulandnachfrage auszugehen.

Nunmehr soll eine Freifläche östlich der Catenhorner Straße zum Wohngebiet entwickelt und damit in diesem Bereich ein abschließender Siedlungsrand definiert werden.

Das Plangebiet liegt am Rande eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles; die angestrebte Bebauung kann auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB jedoch nicht zur Realisierung gelangen.

Ebenfalls liegen Vorbelastungen aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzungen vor, sodass im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die ca. 3400 qm große Fläche östlich der Catenhorner Straße ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

## **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229, Kennwort: „Catenhorner Straße-Ost“, der Stadt Rheine bezieht sich auf die Flurstücke 810 und 809 (teilweise), Flur 106, Gemarkung Rheine Stadt, und befindet sich östlich an der Catenhorner Straße (K 69) in einem Bereich zwischen Bühnert- und Edith-Stein-Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in einem Übersichtsplan sowie in der Plandarstellung eindeutig gekennzeichnet.

## **3 Übergeordnete Vorgaben**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, befindet sich der Planbereich im Übergangsbereich zwischen dem Allgemeinem Wohnsiedlungsbereich und dem Bereich für den Schutz der Landschaft (Waldhügel). Der Planbereich liegt somit im Toleranzbereich zur Bestimmung der Grenzen des Allgemeinen Wohnsiedlungsbereiches aus dem nicht parzellenscharfen Regionalplan.

Der seit 2004 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt den überwiegenden Teil des Planbereiches als Wohnbaufläche dar. Südlich hiervon wird eine öffentliche Grünfläche (Parkanlage) dargestellt.

Aufgrund des nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplanes ist diese geringfügige Überschreitung der Darstellung der Wohnbaufläche des Planbereiches tolerierbar. Das Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird gewahrt, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

## **4 Bestandsaufnahme**

### **4.1 Lage im Stadtgebiet, Gebietscharakteristik, Prägung**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3.400 m<sup>2</sup> und liegt östlich der Catenhorner Straße im Anschluss an den vorhandenen Siedlungsansatz südlich der Bühnertstraße (gleichzeitig der Süden des Rheiner Stadtgebietes) im Ortsteil Dorenkamp. Der Ortsteil Dorenkamp mit ca. 9.300 Einwohnern ist verbunden sowohl mit den innerstädtischen Lagen im Westen als auch mit dem Stadtteil Dutum. Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Siedlungsbereiches nördlich des Waldhügels; an den Waldhügel schließt sich der ländlich geprägte Raum an.

Das nähere Siedlungsumfeld des Plangebietes ist geprägt durch die Strukturen des Wiederaufbaus nach dem 2. Weltkrieg.

Südlich der Bühnertstraße entstanden Kleinsiedlungshäuser mit den damals an den Wohnteil angegliederten Kleintierställen und bis zu 70 m tiefen Grundstücksparzellen zum Anbau von Obst und Gemüse (Selbstversorgung).

Nördlich der Bühnertstraße schließt sich das „Märchenviertel“ an. Es handelt sich hierbei um zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss (giebelständige Zeilenbebauung).

Zwischen dem Naturschutzgebiet Waldhügel und dem Siedlungsbereich befinden sich derzeit eine Weidelandfläche sowie südlich der Edith-Steinstraße eine Boden- und Bauschuttdeponie, die von der Stadt Rheine betrieben wird. An deren östlicher Seite grenzen ein Kalkwerk und ein Umspannwerk an.

### **4.2 Soziale Infrastruktur, Gemeinbedarfseinrichtungen**

Das Plangebiet ist trotz der Ortsrandlage in fußläufiger Entfernung an die bestehenden Schul- und Sportstandorte zwischen Bühnert- und Mittelstraße einerseits und zwischen Bühnert- und Edith-Stein-Straße andererseits angeschlossen. Ähnliche Voraussetzungen gelten auch für die Kindertagesstätten im Ortsteil an Mittel- und Bühnertstraße sowie zum Ortsteilzentrum („Neue Mitte Dorenkamp“) an Darbrookstraße.

Die infrastrukturellen Angebote in der Umgebung sind somit ausreichend vorhanden.

### **4.3 Emission, Immissionen**

Auf dem Plangebiet liegen Vorbelastungen aufgrund der gewerblichen Nutzungen sowie des Verkehrs.

Der Planbereich ist vorbelastet durch die Geräusch- und Staubemissionen des Betriebes der Boden- und Bauschuttdeponie einschließlich Bauschuttbrech- und Klassieranlage und des Kalkwerkes, welche südlich der Edith-Stein-Straße angrenzen.

Ebenso ist die Catenhorner Straße als Hauptsammelstraße von übergeordneter Bedeutung (K 69); eine Belastung von DTV = 4.350 Kfz/24 Stunden ist zu erwarten.

### **4.4 Äußere verkehrliche Erschließung**

Der Planbereich ist von der Catenhorner Straße (Kreisstraße 69) aus an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Zwei Buslinien erreichen das Plangebiet halbstündlich, im Westen an der Darbrookstraße/Bühnertstraße und im Norden an der Bühnertstraße.

### **4.5 Ver- und Entsorgung, sonstige technische Infrastruktur**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch die Stadtwerke Rheine sichergestellt.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über das vorhandene innerstädtische Entwässerungssystem (Mischwasserkanal).

Die Beseitigung bzw. Sammlung der Abfälle wird von der örtlichen Müllabfuhr durchgeführt.

### **4.6 Bodenkontamination, Altlasten**

Der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im Planbereich Altlasten/Alttablagerungen oder Altstandorte vorhanden sind.

### **4.7 Kampfmittelbeseitigung**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der mit der Bezirksregierung Münster abgestimmten Kampfmittelverdachtsflächen.

Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge liegen nicht vor, sodass ein systematisches Absuchen nicht erforderlich ist.

## **4.8 Denkmalschutz, Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes befinden sich weder Baudenkmäler, Naturdenkmäler noch nach derzeitigem Kenntnisstand Bodendenkmäler.

## **5 Vorbelastungen**

### **5.1 Staub-Immissionen**

Vonseiten der Stadt Rheine wurde ein staubtechnischer Bericht über die Ermittlung der Zusatzbelastung an Staubdeposition – hervorgerufen durch den Betrieb der Bauschuttdeponie „Waldhügel“ sowie der Brecheranlage – in deren Nachbarschaft in Auftrag gegeben.

Die Ermittlung der diffusen Staubemissionen erfolgt auf der Grundlage der VDE-Richtlinie 3790. Mithilfe von Emissionsfaktoren für verschiedene staubende Materialien und Vorgänge (Transport, Umschlag usw.) werden Jahresemissionen berechnet.

Auf der Grundlage der berechneten Staubemissionen wird die Zusatzbelastung an Staubdeposition ermittelt. Die berechneten Immissionen werden gemäß TA Luft beurteilt.

Wie den Ergebnissen dieses staubtechnischen Berichtes zu entnehmen ist, wird der Immissionswert für Staubniederschlag im Bereich der beplanten Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Nr. 229, Kennwort: „Catenhorner Straße-Ost“, der Stadt Rheine eingehalten.

### **5.2 Gewerbliche Lärmimmissionen**

Ebenfalls wurde vonseiten der Stadt Rheine eine schalltechnische Untersuchung über die zu erwartende Geräuschsituation in der Nachbarschaft der Deponie „Waldhügel“ in Auftrag gegeben.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass bei Betrieb der Brecheranlage der Deponie „Waldhügel“ in deren Nachbarschaft zum Teil relevante Schallimmissionen hervorgerufen werden. In dem für ein allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 229 „Catenhorner Straße-Ost“ werden Richtwertüberschreitungen festgestellt. Die vorhandenen Verwallungen nordwestlich des Brecher-Standortes in ca. 2,50 m Höhe (Bezugspunkt Standort der Brecheranlage) reichen nicht aus.

Um die Überschreitungen der einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für die geplante Wohnbebauung an der Catenhorner Straße-Ost zu erreichen, sind im westlichen Bereich der Bauschuttbrech- und -klassieranlage die vorhandenen Verwallungen auf 5,20 m zu erhöhen.

Vonseiten des südöstlich gelegenen Kalkwerkes sowie des Umspannwerkes sind keine relevanten gewerblichen Lärmimmissionen auf das Baugebiet „Catenhorner Straße-Ost“ zu erwarten, da diese geplante Wohnbebauung nicht näher – als bereits vorhanden – an diese Anlagen heranrückt.

### **5.3 Verkehrsimmissionen**

Aufgrund der Verkehrsbelastung der Catenhorner Straße (K 69) wurde ebenfalls eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Immissionsgrenzwerte sowohl tagsüber wie auch nachts überschritten werden. Es wird deshalb passiver Schallschutz festgesetzt; ebenfalls wird aufgrund der Überschreitung überwiegend an der Straßenseite die geschlossene Bebauung festgesetzt. Die Bauweise bewirkt, dass die Außenwohnbereiche der Grundstücke durch die geschlossene Gebäudezeile geschützt wird.

## **6 Planung**

In Fortführung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen wird für das Baugebiet der Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes (WA) als *Art der baulichen Nutzung* gemäß BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Hier wird in Ablehnung an die Umgebungsbebauung die zwingende Zweigeschossigkeit für eine geschlossene Doppelhausbebauung festgesetzt, lediglich das hintere II-geschossige Einzelhaus ist als Hinterhausbebauung in offener Bauweise festgesetzt.

Wie sich aus der Vorbelastung der Verkehrsimmissionen der Catenhorner Straße ergibt, sollen hier Doppelhäuser in 2-geschossiger Bauweise mit dazwischenliegenden Garagen realisiert werden.

Ebenfalls werden die Traufhöhe und Fristhöhe der Umgebung angepasst. Aufgrund der Neubildung des künftigen Ortseinganges werden des Weiteren baugestalterische Festsetzungen zu Materialien getroffen.

Diese Festsetzungen definieren für dieses Wohngebiet einen harmonisch gestalterischen Mindeststandard, ohne unangemessen in den individuellen Gestaltungsspielraum der einzelnen Bauherren einzugreifen.

Insgesamt dient der Bebauungsplan Nr. 229, Kennwort: „Catenhorner Straße-Ost“, der Stadt Rheine dazu, in diesem Bereich der Catenhorner Straße 6 Doppelhäuser und 1 Einzelhaus (Hinterhof) vorzubereiten.

Die Grundstücke sind nach Osten und Süden mit heimischen Bäumen und Sträuchern einzugrünen (Pflanzstreifen).

## **7 Umweltbericht**

Der Umweltbereich 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.

## **8 Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte**

### **8.1 Flächenbilanzierung**

Die Gesamtfläche des Planbereiches beträgt 3.400 m<sup>2</sup> und befindet sich im Eigentum der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH.

### **8.2 Umsetzung/Realisierung**

Die Erhöhung der Verwallungen entlang der Bauschuttbrech- und -klassieranlage ist Voraussetzung für die Durchführung dieses Bebauungsplanes.

Die Deponie befindet sich im Eigentum der Stadt Rheine; insofern ist der bestehende Wall vor Realisierung des Bebauungsplanes zu erhöhen.

Rheine, 11. Sept. 2006

Stadt Rheine  
Die Bürgermeisterin

in Vertretung

Dr. Ernst Kratzsch  
Erster Beigeordneter