

# Niederschrift STEWA/023/2011

über die öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des  
Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"  
der Stadt Rheine  
am 16.11.2011

Die heutige Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine, zu der alle Mitglieder ordnungsgemäß eingeladen und - wie folgt aufgeführt - erschienen sind, beginnt um 17:00 Uhr im Sitzungssaal 126 des Neuen Rathauses.

## Anwesend als

### Vorsitzender:

Herr Horst Dewenter	CDU	Ratsmitglied / Vorsitzender
---------------------	-----	-----------------------------

### Mitglieder:

Herr Dominik Bems	SPD	Sachkundiger Bürger
Herr Udo Bonk	CDU	Ratsmitglied
Frau Peggy Fehrmann	SPD	Ratsmitglied
Herr Jürgen Gude	CDU	Ratsmitglied
Herr Christian Kaisal	CDU	Ratsmitglied
Herr Dr. Rudolf Koch	FDP	Sachkundiger Bürger
Frau Elisabeth Lietmeyer	SPD	Ratsmitglied / 2. Stellv. Vorsitzende
Herr Günter Löcken	SPD	Ratsmitglied / 1. Stellv. Vorsitzender
Herr Jörg Niehoff	FDP	Ratsmitglied
Herr Josef Niehues	CDU	Ratsmitglied
Herr Eckhard Roloff	SPD	Ratsmitglied
Herr Heinrich Thüring	SPD	Sachkundiger Bürger
Herr Heinrich Winkelhaus	Alternative für Rheine	Sachkundiger Bürger
Herr Ewald Winter	CDU	Sachkundiger Bürger
Herr Holger Wortmann	CDU	Sachkundiger Bürger

### beratende Mitglieder:

Herr Karl Schnieders

Sachkundiger Einwohner  
f. Seniorenbeirat

**Vertreter:**

Herr Ignatz Holthaus            CDU

Vertretung für Herrn  
José Azevedo

Herr Hermann-Josef Wellen

Vertretung für Herrn  
Wilfried Wewer

**Verwaltung:**

Herr Jan Kuhlmann

Erster Beigeordneter

Herr Stephan Aumann

Leiter Stadtplanung

Frau Anke Fischer

Schriftführerin

**Entschuldigt fehlen:**

**Mitglieder:**

Herr José Azevedo            CDU

Vertretung durch SB  
Holthaus

Herr Robert Grawe            BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Ratsmitglied

**beratende Mitglieder:**

Herr Suat Özcan

Sachkundiger Einwohner  
f. Integrationsrat

Herr Wilfried Wewer

Sachkundiger Einwohner  
f. Beirat für Menschen  
mit Behinderung

**Verwaltung:**

Herr Werner Schröer

Fachbereichsleiter FB 5

Vor Eintritt in die Tagesordnung erläutert die Verwaltung, dass die Vorlage 401/11 unter TOP 4 von der Verwaltung in einer der nächsten Sitzungen behandelt werde.

**Öffentlicher Teil:**

**1. Niederschrift Nr. 22 über die öffentliche Sitzung am 28.09.2011**

Es werden weder Änderungs- noch Ergänzungswünsche zur Niederschrift vorge-  
tragen. Diese ist somit genehmigt.

**2. Informationen, Eingaben und Bericht der Verwaltung über die  
Ausführung der in der öffentlichen Sitzung am 28.09.2011 ge-  
fassten Beschlüsse**

**I. Polizeistation Rheine, Gartenstraße**

Herr Kuhlmann trägt vor, dass der Innenminister Jäger der Stadt Rheine mitge-  
teilt habe, die Polizeistation Rheine werde derzeit nicht in das Objekt an der Han-  
saallee umsiedeln. In seinem Schreiben an die Stadt Rheine gebe er hierfür fi-  
nanzielle Gründe an. Sobald sich die finanzielle Lage verbessert habe, werde das  
Innenministerium zwecks Umsiedlung erneut Gespräche aufnehmen.

Ministerium für Inneres und Kommunales  
des Landes Nordrhein-Westfalen



Der Minister

Ministerium für Inneres und Kommunales NRW, 40190 Düsseldorf

Frau  
Bürgermeisterin  
Dr. Angelika Kordfelder  
Stadt Rheine  
Klosterstraße 14  
48431 Rheine

VV	BM	I	II	K	
Stadt Rheine					
30. SEP. 2011					
EM					

21. September 2011  
Seite 1 von 2

Telefon 0211 871-2392  
Telefax 0211 871-3244

**Liegenschaftsangelegenheiten der Kreispolizeibehörde Steinfurt**  
Neuer Standort für die Polizeiwache in Rheine

Ihr Schreiben vom 08.08.2011, Az.: BM-kor

Sehr geehrte Frau Dr. Kordfelder,

ich komme zurück auf Ihr Schreiben vom 08. August 2011, mit welchem Sie bitten, sich für die Anmietung eines neuen Dienstgebäudes für die Kreispolizeibehörde Steinfurt am Standort Rheine einzusetzen.

Für Ihr Schreiben und die dortigen Ausführungen und Anregungen bedanke ich mich. Die zeitverzögerte Beantwortung Ihres Schreibens bitte ich, zu entschuldigen.

Ihr Interesse an einer Verlagerung des Standortes für die Polizeiwache in Rheine vermag ich nachzuvollziehen.

Die geplante liegenschaftliche Neuausrichtung der Polizei am Standort Rheine im Rahmen des vorliegenden Gesamtliegenschaftskonzeptes der Kreispolizeibehörde Steinfurt wird von meinem Haus grundsätzlich befürwortet.

Zur Finanzierung der Maßnahme habe ich diese daher bereits im Rahmen des diesjährigen Verfahrens zur Anmeldung von neuen Baumaßnahmen/neuen Anmietungen mit zusätzlichem Finanzbedarf (Bau- und Mietliste 2011) platziert.

Aufgrund der Vielzahl der übrigen Miet- und Baumaßnahmen hat meine Anmeldung jedoch keine Berücksichtigung gefunden.

Haroldstr. 5, 40213 Düsseldorf  
Telefon 0211 871-01  
Telefax 0211 871-3355  
poststelle@mik.nrw.de  
www.mik.nrw.de

Ministerium für Inneres und Kommunales  
des Landes Nordrhein-Westfalen



Der Minister

Seite 2 von 2

Alternative Finanzierungsmöglichkeiten bestehen zurzeit aufgrund der äußerst angespannten Haushaltslage nicht, so dass über eine Realisierung der durch die Behörde geplanten Neuanmietung kurzfristig nicht entschieden werden kann.

Ich kann Ihnen jedoch versichern, dass ich bei künftigen Planungen die Möglichkeiten einer Neuanmietung für die Polizeiwache in Rheine in Abwägung der Dringlichkeit und Erforderlichkeit aller sonstigen anstehenden Maßnahmen erneut prüfen werde.

Es tut mir leid, Ihnen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine günstigere Mitteilung machen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

Ralf Jäger MdL

## II. KLM

Herr Kuhlmann informiert, dass die Firma „Partner Logistic Europe B.V.“ aus Bergen, NL, ein großes Kühl-Hochregallager in Rheine errichten wolle (Offenbergweg 11). Eine entsprechende Baugenehmigung sei erteilt worden. Derzeit führe die Stadt noch Gespräche mit dem Investor bezüglich Brandschutzmaßnahmen.

## **Neubau eines Hochregallagers und einer Kommissionierungshalle** **mit Technikräumen, Büros und Sozialräumen**

**Bauherr :** Partner Logistic Europe B.V.  
Blankenweg 2  
4612 RC Bergen OP Zoom  
Niederland

**Bauort :** Offenbergweg 11  
Gewerbegebiet Rheine – Nord

Bei dem Bauobjekt handelt es sich um ein vollautomatisches Hochregallager zur Lagerung und Versand von Tiefkühlkost. An das Hochregallager ist ein eingeschossiger Kommissionierbereich angeschlossen mit untergeordneten Technikräumen, Büro- und Sozialräumen. Die Lagertemperatur liegt im Hochregallager und in der Kommissionierhalle bei  $-26^{\circ}\text{C}$ .

**Die geplanten baulichen Anlagen haben folgende Abmessungen:**

### **Hochregallager**

Länge : ca. 129 m  
Breite: ca. 66 m  
Höhe: ca. 38 m

### **Kommissionierbereich**

Länge: ca. 140 m  
Breite: ca. 54 m  
Höhe: ca. 9 m

### **III. Kaserne Bentlage**

Herr Aumann zitiert einige Fakten zur städtebaulichen Situation und zum Planungsrecht bezogen auf den Kasernenstandort Bentlage aus dem angehängten Vermerk. Hieraus erläutert Herr Aumann, dass sich das Kasernengelände deutlich von der Kernstadt abgrenze. In seiner Größe entspreche das Gelände ca. den Ausmaßen des Stadtteil Mesums. Erst nach Aufgabe der militärischen Nutzung erlange die Stadt Rheine die Planungshoheit.

## **Kaserne Bentlage, Information im Ausschuss für Stadtentwicklung am 16.11.2011**

### **Kaserne Bentlage**

Im nord-westlichen Teil Rheines (ca. 6 km von der Kernstadt entfernt), Stadtteil Bentlage, liegt der 1939 als Luftwaffenstützpunkt gegründete Heeresflugplatz Rheine-Bentlage. Während des Zweiten Weltkriegs wurden viele Einsätze von Rheine-Bentlage aus geflogen. Mit dem Ende des Krieges wurde der Militärflugplatz jedoch wieder außer Betrieb gesetzt. Nach Gründung der Bundeswehr beschloss man den Flugbetrieb wieder aufzunehmen und leitete 1960 die entsprechenden Baumaßnahmen ein. Auf dem Militärflugplatz der deutschen Heeresflieger befinden sich ebenfalls die Theodor-Blank-Kaserne und das mittlere Transporthubschrauberregiment 15 der Bundeswehr. Zum heutigen Zeitpunkt arbeiten 1800 Soldaten und 400 Zivilangestellte in der Kaserne Bentlage.

Das Areal erstreckt sich über eine Fläche von rund 2,85 km<sup>2</sup>. Diese Größe entspricht in etwa dem Ortsteil Mesum. Der Bundeswehrstützpunkt ist komplett umzäunt und wirkt aufgrund der beträchtlichen Ausmaße sowie der abgesetzten Lage zwischen der Kernstadt Rheine und dem Zentrum Salzbergens (ca. 5 km) wie ein eigenständiger Siedlungskörper.

Die Kaserne wird über die Salzbergener Straße/ Schüttorfer Damm/ Hohe Allee erschlossen und hat Anschluss an die B 70 und somit an die A 30 (ca. 7 km entfernt). Im Norden befindet sich die LWL-Maßregelvollzugsklinik Rheine. Das Gelände ist abgesehen von wenigen Wohngebäuden, ausschließlich von Äckern, Grün- und Waldflächen gefasst.

Das Gelände ist ebenerdig. Die Bebauung ist großteilig und befindet sich fast ausschließlich im nördlichen Teil der Anlage. Hier liegen die mittlerweile über 40 Jahre alten Verwaltungs- und Unterkunftsgebäude, sowie einige Hallen, die durch Ringstraßen erschlossen werden. Im Westen befinden sich zwei Sportplätze. Über den südlichen Bereich erstreckt sich die 510 m lange und 30 m breite asphaltierte, Start- und Landebahn in West-Ost-Ausrichtung, die von Hallen und Hangars gesäumt wird.

Bis zum Jahr 2017 wurden Umbauarbeiten von über 100 Millionen Euro auf dem Flugplatzgelände und dem rund 50 Jahre alten Standort geplant. Dabei sollten ca. 80 Millionen auf den Flugplatz und ca. 20 Millionen auf den Kasernenbereich entfallen. Zu den Umbauarbeiten zählte die Modernisierung der Kaserne, eine neue Umzäunung sowie der Aus- und Neubau weiterer Hangars. Insgesamt 52 Gebäude (Unterkunfts-, Büro- und Lagergebäude) sollten saniert, modernisiert oder neu errichtet werden. Im Oktober 2008 wurde die Sanierung vom Bundesfinanzministerium als derzeit größte Investition der Bundeswehr in Nordrhein-Westfalen abgesegnet. Die Wehrbereichsverwaltung West versprach sich durch diese Investition eine Bestandsgarantie für Jahrzehnte.

Im Jahr 2010 feierte man die Fertigstellungen der ersten neuen, 86 m langen, 39 m breiten und 16 m hohen Luftfahrzeugwartungshalle und des Gebäudes für Rettungs-

und Sicherheitsgerät der Bundeswehr. Auch ein hochmodernes neues Gas-Blockheizkraftwerk wurde errichtet. In den nächsten Jahren sind eigentlich sechs weitere dieser Wartungs- und Instandsetzungshallen geplant gewesen.

### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Der Heeresflugplatz und die Theodor-Blank-Kaserne sind im Flächennutzungsplan als „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen. Die militärische Anlage wird von Grünflächen, sowie Land- und Forstwirtschaft gefasst.

Im Regionalplan ist die Fläche größtenteils als Agrarfläche, die als „besondere, öffentliche Zweckbestimmung“ umrahmt ist, gekennzeichnet. Das Areal ist von weiteren Agrar-, aber auch einigen wenigen Waldbereichen umgeben. Östlich überschneidet sich die Fläche geringfügig mit einem Bereich, der zum Schutz der Natur gekennzeichnet ist.

Da die militärisch genutzte Fläche abgesetzt von in Zusammenhang bebauten Ortsteilen liegt und die Voraussetzungen des § 34 BauGB erfüllt, ist der Bereich nach Aufgabe der militärischen Nutzung als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Des Weiteren ist zu sagen, dass die Kasernenanlage durch ihre militärische Nutzung eine besondere, den zivilen Nutzungsarten nicht vergleichbare Prägung erhalten hat. Mit der tatsächlichen und endgültigen Aufgabe der militärischen Nutzung würde die Möglichkeit einer zivilen Anschlusslösung verlorengehen.

### **IV. Fortschreibung Regionalplan**

Herr Aumann erläutert ein Schreiben der Bezirksregierung Münster zum weiteren Verfahren der Fortschreibung des Regionalplans und des eigenständigen Teilabschnitts „Energie“ (vgl. Anlage). Er betont, dass die Frist 30.12.11 im Verfahren des Teilabschnitts „Energie“ nur für Anregungen VOR dem Start des eigentlichen Planverfahrens gelte; der Teilabschnitt habe eine eigene Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Aufgrund des eigenständigen, aber noch nicht begonnenen Verfahrens „Energie“ würden die bisherigen Ziele (z.B. zu Windzonen) weiterhin als strikte Vorgabe für die kommunale Planung wirken.

Herr Kuhlmann ergänzt hierzu, dass insbesondere das Thema Windpark Altenrheiner Brook vorrangig behandelt werden müsse, wolle man noch vor 2015 mit dem Bau beginnen. Hierzu müsse schnell eine Einigung unter den Eigentümern und Akteuren gefunden werden.



Bezirksregierung Münster • 48128 Münster

Stadt Rheine  
Klosterstraße 14  
48431 Rheine



11. Oktober 2011  
Seite 1 von 4

Aktenzeichen:  
32.1.1.2 MSL  
32.1.1.3 Energie

Auskunft erteilt:  
Dr. Wolf

Durchwahl:  
411-1795  
Telefax: 411-81795  
Raum: 303  
E-Mail:  
michael.wolf  
@brms.nrw.de

### Regionalplanung im Münsterland

1. Fortschreibung des Regionalplans Münsterland - lfd. Erarbeitungsverfahren
2. Sachlicher Teilabschnitt "Energie"

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Erarbeitung der Fortschreibung des Regionalplans Münsterland hatte ich Sie als Verfahrensbeteiligter mit Schreiben vom 13.01.2011 angeschrieben und um Mitwirkung im Rahmen des sog. Beteiligungsverfahrens gebeten. Dieses endete am 31.07.2011.

**Soweit Sie in diesem Verfahren eine Stellungnahme abgegeben haben, danke ich Ihnen für Ihre Mitwirkung!** Damit tragen Sie dazu bei, das vorgelegte Planwerk zu verbessern und Lösungen für räumliche Nutzungskonflikte zu entwickeln.

Sie werden sicherlich Verständnis dafür haben, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine inhaltlichen Aussagen zu Ihren Anregungen und Bedenken erfolgen können. Ich möchte aber die Gelegenheit nutzen, Sie über die **nächsten Verfahrensschritte im Rahmen der Erarbeitung des Regionalplans Münsterland** zu informieren. Zudem sind zwischenzeitlich einige Fragen zu den Beschlüssen des Regionalrats vom 04.07.2011 (Herausnahme des Energiekapitels aus der laufenden Erarbeitung und Durchführung eines eigenständigen Erarbeitungsverfahrens für den Energieteil) an mich gestellt worden, so dass ich Ihnen als künftige Verfahrensbeteiligte erste Hinweise zum angestrebten sachlichen Teilabschnitt "Energie" geben möchte.

Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:  
Domplatz 1-3  
48143 Münster  
Telefon: 0251 411-0  
Telefax: 0251 411-2525  
Poststelle@brms.nrw.de  
www.brms.nrw.de

ÖPNV - Haltestellen:  
Domplatz: Linien 1, 2, 10, 11,  
12, 13, 14, 22  
Bezirksregierung II:  
(Albrecht-Thaer-Str. 9)  
Linie 17

Bürgertelefon:  
0251 411 - 4444

Schullefon:  
0251 411 - 4113

Grünes Umweltschutztelefon:  
0251 411 - 3300

Konto der Landeskasse:  
WestLB AG

BLZ: 400 500 00  
Konto: 61 820  
IBAN: DE65 4005 0000 0000  
0618 20  
BIC: WELADE3M





## I. Fortschreibung des Regionalplans Münsterland – Erarbeitsungsverfahren (Az. 32.1.1.2 Msl)

Seite 2 von 4

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens als erstem Arbeitsschritt des Erarbeitsungsverfahrens war auch erstmals für ein solches umfassendes Verfahren im Münsterland die Öffentlichkeit aufgerufen, zum Planentwurf, der Planbegründung und zum Umweltbericht Anregungen und Bedenken vorzutragen. Wie Sie sicherlich bereits der Presse entnommen haben, wurde diese Möglichkeit in starkem Maße genutzt. So liegen uns Stellungnahmen von über 5.000 Einwenderinnen und Einwender vor, denen in den letzten Tagen eine Eingangsbestätigung mit Ausblick auf das weitere Vorgehen zugesandt wurde.

Ähnlich dem bekannten Vorgehen bei früheren Erarbeitsungsverfahren werden Ihre Stellungnahmen und die aus der Öffentlichkeitsbeteiligung derzeit erfasst, ausgewertet und dazu Meinungsausgleichsvorschläge entwickelt. Diese Ausgleichsvorschläge werden dann mit Ihnen als Verfahrensbeteiligte zu erörtern sein mit dem Ziel, einen größtmöglichen Konsens für den künftigen Regionalplan zu erreichen.

Genaue Angaben zur Zeitplanung kann ich gegenwärtig noch nicht machen, zumal in der ersten Jahreshälfte parallel zur weiteren Erarbeitung des Regionalplans der Planentwurf mit Umweltbericht und Planbegründung für den sachlichen Teilabschnitt "Energie" mit Hochdruck zu erstellen ist. Angesichts der großen öffentlichen Beteiligung bei diesem Verfahren wird dieser Planungsprozess einige Zeit in Anspruch nehmen und nicht vor Ende 2012 abgeschlossen sein.

## II. Sachlicher Teilabschnitt "Energie" (Az. 32.1.1.3 Energie)

Der Regionalrat hatte am 04.07.2011 angesichts der Veränderungen in der nationalen Energiepolitik beschlossen, das Kapitel VI.1 – Energie mit seinen textlichen und zeichnerischen Darstellungen aus dem Erarbeitsungsverfahren herauszunehmen und einen **neuen Planentwurf** im Rahmen eines eigenständigen sachlichen Teilabschnitts "Energie" erarbeiten zu lassen (vgl. dazu Sitzungsvorlage 29/2011; abrufbar auf den Internetseiten der Bezirksregierung ([www.brms.nrw.de](http://www.brms.nrw.de)) über den grü-



nen-weißen Button "Regionalplan Münsterland"). Hierzu möchte ich folgendes klarstellen: Seite 3 von 4

1. Mit dem Regionalratsbeschluss gibt es für den Energieteil keine Ziele in Aufstellung mehr. Beurteilungskriterium bei landesplanerischen Anfragen ist **ausschließlich der geltende Regionalplan Münsterland als nach wie vor gültiges Ziel der Raumordnung.**
2. Der Regionalrat Münster hatte in seiner Sitzung am 04.07.2011 zugleich beschlossen, dass alle Verfahrensbeteiligten des laufenden Erarbeitungsverfahrens gebeten werden, der Regionalplanungsbehörde bis zum 31.12.2011 alle sich für die Erarbeitung des Planentwurfs für den sachlichen Teilabschnitt „Energie“ noch **ergebenden Erkenntnisse und Informationen** zur Verfügung zu stellen.

Hierzu möchte ich ausdrücklich darauf hinweisen, dass damit **keine Pflicht zur Abgabe einer Stellungnahme** verbunden ist. Im rechtlichen Sinne kann auch nicht von einer Frist mit Ausschlusswirkung gesprochen werden. Es geht lediglich darum, dass Sie uns – soweit möglich und gewünscht – ihre aktuellen oder derzeit in Erarbeitung befindlichen Planungen und Konzepte – soweit sie den Teilabschnitt "Energie" betreffen" – bis Jahresende zur Verfügung stellen können. Damit sind wir in der Lage, diese Vorstellungen bei der Entwurfserstellung zu berücksichtigen. Es gibt auch keine Vorgaben hinsichtlich der Form oder der Untersuchungstiefe Ihrer Unterlagen.

Schwerpunktmäßig dürften davon aus dem Beteiligtenkreis in erster Linie die Städte und Gemeinden des Münsterlandes betroffen sein.

Übrigens wird die Regionalplanungsbehörde auch sämtliche Stellungnahmen zum Kapitel VI.1 – Energie, die im laufenden Erarbeitungsverfahren aus dem Kreis der Beteiligten und der Öffentlichkeit an sie herangetragen wurde, bei der Erarbeitung eines Entwurfs mitberücksichtigen.

Für den sachlichen Teilabschnitt wird es einen eigenen Erarbeitungsbeschluss durch den Regionalrat geben. Im anschließenden Erarbeitungsverfahren erhalten Sie dann Gelegenheit zur Abgabe



einer offiziellen Stellungnahme. Erst in diesem Verfahrensschritt wird es wieder eine Ausschlussfrist für die Abgabe von Stellungnahmen geben.

Seite 4 von 4

- Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass das Land Nordrhein-Westfalen beabsichtigt, den **Landesentwicklungsplan (LEP) zu ändern**. Davon wird auch das Energiekapitel betroffen sein. In einem ersten Schritt hat das Land Nordrhein-Westfalen dazu die Planzeichenverordnung (Anlage 3 der DVO zum LPIG) geändert und mit dem sog. "Windenergiebereich (Vorranggebiet ohne Wirkung von Eignungsgebieten)" ein neues Planzeichen eingeführt. In diese Richtung scheint auch die künftige Steuerung der Windenergie in Nordrhein-Westfalen zu laufen.

Bei der Erarbeitung des sachlichen Teilabschnitts "Energie" sind auch **die Ziele und Grundätze des neuen LEP's in Aufstellung** – sie sollen bis Jahresende vorliegen – **zu berücksichtigen**.

Für weitere Rückfragen steht Ihnen Herr Dr. Wolf gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Gregor Lange  
Regionalplaner

## V. Sondersitzung im Dezember

Herr Kuhlmann weist die Ausschussmitglieder darauf hin, dass am 07. Dezember 2011 eine Sondersitzung stattfinden werde.

## 2.1. Eingabe

### Eingabe durch Herrn Dewenter

Herr Dewenter überreicht Herrn Kuhlmann folgenden Antrag auf Änderung eines Bebauungsplans:

*Kopie*

Elisabeth Holthaus  
Brechtestr. 203  
48431 Rheine

*Vorsitzender des  
Stadtentwicklungs-  
ausschuss*

<i>Name, Anschrift</i>	<i>Flurstück</i>
Stadt Rheine FB Planen und Bauen Herrn Dipl.-Ing. Aumann Klosterstraße 14 48431 Rheine	134
	<i>Horst Dewenter</i>
	08.11.2011

**Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219,  
Kennwort „Wadelheim – Teil B“ Hier: Erweiterung der überbaubaren Fläche.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich bin Eigentümer des Grundstücks Brechtstraße 203, Flurstück 134 und beabsichtige im rückwärtigen Bereich zur Eigennutzung die Errichtung eines neuen Wohnhauses. Die Umsetzung des Vorhabens setzt allerdings die Erweiterung der überbaubaren Fläche im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 219, Kennwort „Wadelheim – Teil B“, voraus.

Aus diesem Grunde beantrage ich eine Änderung des Bebauungsplanes. Die betroffenen Nachbarn habe ich von meiner Absicht unterrichtet und um Zustimmung gebeten. Die Zustimmungserklärung der Nachbarn füge ich diesem Antrag bei.

Mit freundlichen Grüßen

*Elisabeth Holthaus*

- 3. 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**
- Vorlage: 002/11**

00:17:37

Herr Aumann erläutert einleitend, dass bereits Anfang Dezember ein Team der Kampfmittelräumung das Gelände mit entsprechenden Fahrzeugen abfahren werde. Dieser Termin sei mit den Eigentümern abgestimmt. Daraufhin werden die planungsrechtlichen Festsetzungen als Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes (vgl. letzte Sitzung) in Grundzügen erläutert.

Weiterhin stellt Herr Aumann Herrn Schwerdt und Herrn Bergmeyer als interessierte Investoren für einen Quartiersbereich innerhalb des Baugebietes vor (Allgemeines Wohngebiet WA 6).

Herr Schwerdt stellt den Ausschussmitgliedern die Projektidee "Wohnen 55 +" vor und beantwortet Nachfragen.

Die Ausschussmitglieder unterstützen die Planungsideen der Investoren und begrüßen die Gestaltung mit einer Flachdachlösung, sofern keine Pflegeeinrichtungen in dem Gebiet geplant werden.

Zur Vorlage trägt Herr Niehues die Beratungsergebnisse der Fraktion wie folgt vor:

- Die städtebauliche Struktur in Teil II werde ausdrücklich von der Fraktion begrüßt.
- Im Entwicklungsgebiet WA1 wünsche die Fraktion eine andere Festsetzung bezüglich der Geschossigkeit. Hier wird eine 2-geschossige Bauweise mit einem Staffelgeschoss vorgeschlagen.
- In der schriftlichen Begründung seien die Gebiete WA3 und WA4 vertauscht worden.
- Im Bereich WA5 solle die Firsthöhe von 9,75 Metern um einen Meter auf 8,75 Meter herabgesetzt werden.
- Für den Bereich Zeppelinstraße werde eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf Zone 30 angeregt.

Herr Niehues führt weiter aus, dass die Fraktion für die Sicherheit der Schulkinder eine Querungshilfe im Bereich Sutrumer Straße / Nienbergstraße in nördlicher Richtung vorschlage.

Herr Löcken schließt sich den Ausführungen von Herrn Niehues im Großen und Ganzen an. Zur Querungshilfe ergänzt er, dass diese auf jeden Fall mit einer entsprechenden Beleuchtung versehen werden sollte.

Zu den Ausführungen der Politik gibt Herr Aumann zu bedenken, dass im Bereich WA1 die zwingende 3-Geschossigkeit schon aus Lärmschutzgründen sein müsse.

Weiterhin sei diese Bebauungsmöglichkeit auf jeden Fall aus städtebaulicher Sicht verträglich, und harmoniere mit dem weiteren Verlauf der Neuenkirchener Straße.

Herr Niehoff schlägt vor, als Querungshilfe einen Zebrastreifen zu wählen.

Hierzu ergänzt Herr Thüring, dass ein Zebrastreifen eine der sichersten Querungshilfen sei.

Herr Dewenter lässt über die Änderung der textlichen Festsetzung aufgrund der Projektidee der Herren Schwerdt/ Bergmeyer und aufgrund des Änderungsantrags der CDU abstimmen:

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 wird keine keine Mindestdachneigung textlich festgesetzt,
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sollen zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss festgesetzt werden,
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 soll eine maximal mögliche Traufhöhe von 8.75 m festgesetzt werden.
- 

**Abstimmungsergebnis: bei 7 Enthaltungen und 9 Ja-Stimmen angenommen**

**Beschluss:**

## **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**

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.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

- 1.2 Anwohner Sutrumer Straße, 48431 Rheine  
Schreiben vom 4. Februar 2009**

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.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

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

Abwägungsempfehlung:

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

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

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

Abwägungsempfehlung:

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

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

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

Abwägungsempfehlung:

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

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

**1.6 Michaelschule Rheine**  
Schreiben vom 9. Januar 2009

### 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 Sutruumer 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 Separationsprinzip 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 Sutrumer Straße getroffen. Vom Gutachter wurde zwar empfohlen, Überquerungshilfen nicht nur im Bereich der Sutrumer 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 Sutrumer 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 vorgetragenen Anregungen bzgl. des Erschließungskonzeptes wird insofern gefolgt, dass bei künftigen Verkehrsflächenausbauten sowie der Festlegung von Ausbaumerkmale 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

ne Kinderspielplatz zwischen Nadigstraße und Nienbergstraße im Teil E des Bebauungsplanes eine Erweiterung finden.

Ein Grünzug zieht sich in nördliche Richtung parallel zur Münsterstraße bis zur Sutrumer Straße in Nordsüdrichtung. Von der Sutrumer Straße aus kann die öffentliche Grünfläche im Eckbereich Neuenkirchener Straße/Zepelinstraße unabhängig 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/Zepelinstraße 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 vorgetragenen 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 verkehrliche 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 Haupterschließungsstraße 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 Wohneinheiten 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 Ausweitung 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 / Sutrumer 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 v.g. 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 Bedarfsauslösenden 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.*

**Abstimmungsergebnis:            einstimmig**

## **1.7 Sonstige Stellungnahmen**

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

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

## **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

#### 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 bodenökologischer 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.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

### **2.2 Verkehrsgesellschaft der Stadt Rheine mbH, Postfach 20 54, 48410 Rheine** Stellungnahme vom 21. Januar 2009

#### 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.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

**2.3 Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH**  
Stellungnahme vom 21. Januar 2009

Abwägungsempfehlung:

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

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

**2.4 TBR Technische Betriebe Rheine AöR, 48427 Rheine**  
Stellungnahme vom 11. Februar 2009

Abwägungsempfehlung:

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

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

**2.5 Bezirksregierung Arnsberg, 58099 Hagen**  
Stellungnahme vom 15. Mai 2009

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.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

Die Ausschussmitglieder fassen den Beschluss unter II. mit den vorher in der Sitzung beschlossenen Änderungen

**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 beige-fügter 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 Zeppelinstraße
- 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

4.        **16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine**  
          **Kennwort: "Ems-Galerie"**
- I.        **Beratung der Stellungnahmen**
1.        **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2**  
              **BauGB**
2.        **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger**  
              **öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
- II.       **Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des**  
              **Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**
- III.      **Feststellungsbeschluss**  
              **Vorlage: 401/11**

Der Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt.

5.        **Erhalt und Sanierung der Josefschule in Mesum**  
          **Konzeptvorschlag vom Büro Lohkamp aus Münster**  
          **Vorlage: 227/11/1**

01:07:55

Herr Aumann berichtet, dass in der vergangenen Woche ein neuer Investor Interesse an dem Objekt Josefschule gezeigt habe. Dieser Investor möchte die Josefschule so erhalten wie sie ist und einen Anbau im gleichen Stil herstellen, was an einer ersten Prinzipskizze verdeutlicht wird. An dieser Stelle halte die Verwaltung jedoch einen modernen Anbau an ein historisches Gebäude für die richtige Antwort, zumal die Gestaltwirkung des Alten hierdurch deutlicher zum Tragen komme.

Herr Kuhlmann ergänzt, dass erneut die gleiche Situation wie vor der Bürgerversammlung aufgetreten sei. Den Investor im jetzigen Planungsstadium zu wechseln sei riskant und unvernünftig.

Herr Dewenter unterstützt diese Ansicht. Der bisherige Planer sei ein verlässlicher Partner gewesen und habe viele Umplanungen mitgetragen.

Herr Niehues ergänzt, dass der in der Vorlage dargelegte Gestaltungsvorschlag aus Neu und Alt dem Planungsteam gut gelungen sei. Diese Planung sei "mesumverträglich" und finde in der Bürgerschaft Akzeptanz. Die Pläne sähen einen Dorfplatz vor, der auch als solcher genutzt werden könne, jedoch in Zukunft nicht mehr als Festplatz. Und daher bittet die CDU-Fraktion die Verwaltung, weiterhin Gespräche mit den Vereinen bezüglich eines neuen Festplatzes zu führen.

Herr Löcken sagt die Zustimmung der SPD-Fraktion zu den in der Vorlage dargelegten Planungen zu.

Herr Kuhlmann bestätigt, dass die Verwaltung weiterhin im Gespräch mit den Vereinen stehe. Detaillierte Informationen zum Verkauf des Grundstückes werde die Verwaltung im dafür zuständigen HFA geben.

Herr Aumann ergänzt abschließend, dass durch die Kernsanierung der Josefschule eine neue Dachneigung möglich werde. Hierdurch sei es möglich, auch die Garagen des DRK an dieser Stelle zu erhalten.

**Beschluss:**

1. Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" spricht sich für den neuen Konzeptvorschlag vom Büro Lohkamp aus.
2. Die Verwaltung (Liegenschaften) wird beauftragt, mit dem Investor die Verkaufsverhandlungen aufzunehmen und die politischen Gremien entsprechend zu informieren.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**6. Einwohnerfragestunde (spätestens um 19:00 Uhr)**

Es werden keine Anfragen gestellt.

**7. Anfragen und Anregungen**

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Herr Dewenter schließt den öffentlichen Teil der heutigen Sitzung.

gez.

beglaubigt:

---

Horst Dewenter  
Ausschussvorsitzender

---

Anke Fischer  
Schriftführerin