

**Begründung**  
**- Vorentwurf -**  
zum  
**Bebauungsplan Nr. 329**

**Kennwort: „Salzweg/Möhneweg“**

**Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung**  
**Stand: Juni 2012**



## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Vorgaben .....</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Bestandsaufnahme .....</b>	<b>4</b>
4.1	Lage im Stadtgebiet/Prägung.....	4
4.2	Infrastruktur und Versorgung .....	4
4.3	Naturräumliche Gliederung.....	4
4.4	Zustand von Natur und Landschaft .....	4
4.5	Ver- und Entsorgung .....	5
4.6	Immissionen/Emissionen.....	5
4.7	Bodenkontamination/Altlasten .....	5
4.8	Denkmalpflege.....	5
<b>III.</b>	<b>Planung, Auswirkungen, Maßnahmen .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>6</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
6.3	Bauweise, überbaubare Fläche .....	6
6.4	Örtliche Bauvorschriften/Baugestaltung .....	6
6.5	Verkehr.....	7
6.6	Emissionen/Immissionen.....	7
<b>7</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>8</b>
<b>IV.</b>	<b>Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte ....</b>	<b>8</b>
<b>10</b>	<b>Kosten der Planung .....</b>	<b>8</b>
<b>11</b>	<b>Umsetzung und Realisierung.....</b>	<b>8</b>
<b>12</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>8</b>

## I. Vorbemerkungen

### 1 Anlass und Ziele der Planung

Das Areal liegt im westlichen Bereich der Stadt Rheine am Rande des Siedlungsraumes im Stadtteil „Schleupe/Wadelheim“. In der näheren Umgebung ist in den letzten Jahren das Baugebiet „Salzweg“ entwickelt worden. Nachdem fast alle Grundstücke dieses Baugebietes vergeben sind, soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 329 die Nachfrage nach Grundstücken im betreffenden Stadtteil befriedigt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der architektonischen Gestaltung von Wohngebäuden orientieren sich dabei an den in der Örtlichkeit vorhandenen Wohnhäusern.

### 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Südseite des Möhneweges,  
im Osten: durch die Westseite des Salzweges,  
im Süden: durch Nordseite des Diemelweges,  
im Westen: durch eine Verbindung zwischen dem Möhneweg und dem Diemelweg das Flurstück 8 in der Flur 117, Gemarkung Rheine-Stadt, durchschneidend.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

### 3 Übergeordnete Planungen

Im **Landesentwicklungsprogramm** (LEPro) des Landes Nordrhein-Westfalen sind die Grundsätze und allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten. Die nachgeordneten Planebenen, auf die im Folgenden eingegangen wird, sollen mit diesen Grundsätzen und Zielen ebenso in Einklang stehen wie jede räumliche Planung, und damit auch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 329, Kennwort: „Salzweg/Möhneweg“.

Der **Landesentwicklungsplan** (LEP) des Landes Nordrhein-Westfalen konkretisiert die Inhalte des LERPro. Im Hinblick auf die Grundzüge der Raumstruktur ist zu sagen, dass Rheine als Mittelzentrum definiert wird. Der vorhandene Siedlungsschwerpunkt erlaubt in Verbindung mit der zentralörtlichen Funktion die (bauliche) Entwicklung der Stadt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel, ausreichend Wohnbaufläche bereit zu stellen. Damit steht die Planung nicht im Widerspruch zu den Zielen des LEP.

Der **Regionalplan** des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich dar. Damit wird in Hinblick

auf die allgemeinen Ziele dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung entsprochen.

Im wirksamen Flächenutzungsplan der Stadt Rheine ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Vorgabe wird durch den aufzustellenden Bebauungsplan mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet aufgenommen.

## **II. Bestandsaufnahme**

### **4.1 Lage im Stadtgebiet/Prägung**

Das zu überplanende Areal liegt im westlichen Siedlungsbereich der Stadt Rheine. Mit einer Entfernung von ca. 2,2 km Luftlinie zum Marktplatz ist das Gebiet noch relativ zentral gelegen.

Das Areal wird gegenwärtig als Ackerfläche/Mais genutzt. Die westlich und südwestlich angrenzenden Bereiche werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. In diese Flächen für die Landwirtschaft sind im Bereich Diemelweg und Möhneweg Splittersiedlungen eingebettet.

Auf der Ostseite des Salzweges – dem Plangebiet direkt gegenüber – befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das der kurzzeitigen Rückhaltung von Oberflächenwasser bei Starkregenfällen dient.

Nördlich und nordöstlich schließt Wohnbebauung an das Plangebiet an, die vornehmlich in Form von Einfamilienhäusern ausgeprägt ist.

### **4.2 Infrastruktur und Versorgung**

Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtteils Schleupe/Wadelheim sind die in diesem Stadtteil vorhandenen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen zu erreichen. Die Nahversorgung des Gebietes kann dabei sowohl vom Nahversorgungszentrum „Königsesch“ als auch vom Grundversorgungszentrum Felsenstraße erfolgen, die jeweils in ca. 1 km Entfernung liegen.

### **4.3 Naturräumliche Gliederung**

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit „Bentheim Ochtruper Land“ und dort in die Untereinheit „Stoverner Sandplatte“. Das Gelände weist ein Gefälle zwischen dem Diemelweg – ca. 44,80 m über NN – und dem Möhneweg – ca. 42,40 m über NN – auf.

### **4.4 Zustand von Natur und Landschaft**

Im Rahmen des Umweltberichtes wird detailliert auf den Zustand von Natur und Landschaft eingegangen. An dieser Stelle erfolgt deshalb nur eine kurze Bestandsaufnahme.

Das Plangebiet ist Teil einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Gegenwärtig wird auf der Gesamtfläche Mais angebaut. Zwischen der Ackerfläche und den an-

grenzenden Verkehrsflächen verläuft ein Entwässerungsgraben, der jedoch keinen besonderen Bewuchs aufweist.

#### **4.5 Ver- und Entsorgung**

Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche am Rande eines bebauten Quartiers. Entsprechend sind alle notwendigen technischen Infrastruktureinrichtungen vorhanden: Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

#### **4.6 Immissionen/Emissionen**

Westlich des Plangebietes verläuft die Trasse der B 70 n. Die Bundesstraße verfügt über Lärmschutzeinrichtungen, die auf die vorhandene Wohnbebauung im Bereich Diemelweg/Möhneweg/Salzweg ausgerichtet ist. Diese Bebauung liegt größtenteils räumlich näher an der Trasse als das Plangebiet. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet ausreichend von den Emissionen der Verkehrsachse abgeschirmt wird.

#### **4.7 Bodenkontamination/Altlasten**

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem grundsätzlich Verdach auf Kampfmittelbelastung besteht. Bis zur Offenlage des Planentwurfes wird der Sachverhalt im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eindeutig geklärt.

Bei der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im überplanten Bereich Altlasten vorhanden sind.

#### **4.8 Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 329 sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. Auch in der näheren Umgebung des Plangebietes finden sich keine Denkmäler.

### **III. Planung, Auswirkungen, Maßnahmen**

#### **5 Städtebauliches Konzept**

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wird entlang des Salzweges zwischen Diemelweg und Möhneweg eine Wohnbaufläche in einzeiliger Tiefe ausgewiesen. Mit der Realisierung wird die bestehende Lücke in der Bebauung auf der Westseite des Salzweges zwischen Diemelweg und Devesfeldstraße geschlossen. Um den Übergang zum freien Landschaftsraum zu sichern, wird eine eingeschossige Bauweise festgeschrieben.

## **6 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine des überplanten Bereiches als Wohnbaufläche wird im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Über textliche Festsetzungen werden die gem. BauNVO zulässigen Nutzungen eingeschränkt: Die gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen – u.a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe und Tankstellen - werden ausgeschlossen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl wird auf die gem. § 17 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,4 zurückgegriffen. Damit wird eine relativ dichte Wohnbebauung vorgezeichnet, die tendenziell dem Verbrauch von Freiflächen entgegenwirkt wie er sich bei einer sehr aufgelockerten Bebauung ergeben würde.

Für das Plangebiet wird eine eingeschossige Bauweise vorgegeben. Diese Festsetzung nimmt Bezug auf die in der Umgebung bereits vorhandene Wohnbebauung und bietet einen baulich moderaten Übergang zum angrenzenden freien Landschaftsraum.

Die Höhe der projektierten Wohngebäude wird beschränkt durch eine Vorgabe der maximal zulässigen Firsthöhe – 4,50 m – und der zulässigen Firsthöhe – 9,60 m - ; damit wird ebenfalls der Bezug zur Umgebungsbebauung hergestellt.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass die Bebauung zum Salzweg hin orientiert wird. Damit wird die in der Örtlichkeit vorhandene Baustruktur aufgenommen und auch für das noch nicht bebaute Areal entlang des Salzweges vorgezeichnet. Für den Planbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die im Planentwurf vorgezeichnete Grundstücksaufteilung – die nicht bindend für den Eigentümer ist – zeigt eine Struktur für Einzel- und Doppelhäuser auf, die ebenfalls der Umgebung entspricht.

### **6.4 Örtliche Bauvorschriften/Baugestaltung**

Auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften oder Vorgaben zur Baugestaltung wird weitgehend verzichtet. Als Vorgabe zur Baugestaltung wird nur die Dachneigung – 15 – 45° - vorgegeben um die in der Umgebung vorhandene Dachlandschaft für das Neubaugebiet zu übernehmen. Die Vorgaben bezüglich

der Baustruktur durch Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe, Lage der Baukörper und der Dachneigung werden für ausreichend angesehen, das Einfügen der geplanten Bebauung in die vorhandene Wohnbebauung zu sichern.

## **6.5 Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Der Anschluss des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über den Salzweg. Im Planbereich ist der Salzweg – im Gegensatz zum nördlich angrenzenden Abschnitt – noch nicht ausgebaut. Der Ausbau – entsprechend dem Standard auf dem übrigen Abschnitt – wird gegenwärtig erarbeitet. Bis zur ggf. durchzuführenden Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 329 wird das Ergebnis in den Vorentwurf übernommen.

Gegenwärtig erfolgt die Entwässerung der angrenzenden Bauflächen im Trennsystem. Das vorhandene Kanalnetz ist so ausgebaut, dass das Plangebiet problemlos angeschlossen werden kann.

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

Gemäß Löschwasserbereitstellungsplan können laut DVGW Arbeitsblatt W 405 im Umkreis von 300 Metern 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser aus dem Trinkwasserversorgungssystem der EWR zur Verfügung gestellt werden. Diese Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der zwischen der EWR und der Stadt Rheine geschlossenen Vereinbarung zur Bereitstellung von Löschwasser durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem. Die bereitstehende Menge von 96 m<sup>3</sup>/h ist nach Auskunft der örtlichen Feuerwehr ausreichend, um den Grundfeuerschutz sicherzustellen.

Die Beseitigung der Abfallstoffe wird von der örtlichen Müllabfuhr durchgeführt. Eine geordnete Abfallentsorgung, die das Gewinnen von Stoffen und Energien aus Abfällen (Abfallverwertung) und das Ablagern von Abfällen sowie die hierzu erforderlichen Maßnahmen des Einsammelns, des Beförderns, des Behandeln und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

## **6.6 Emissionen/Immissionen**

Von der geplanten Wohnbebauung gehen auf Grund der geringen Anzahl von möglichen Wohngebäuden keine Emissionen aus, die die Umgebung in unzumutbarer Weise belasten.

## **7 Hinweise**

Die Hinweise, die in den Änderungsentwurf aufgenommen werden, ergeben sich aus den o.g. Punkten. Insbesondere die noch genauer zu definierenden Aussagen zur Kampfmittelräumung werden aufgenommen.

## **8 Flächenbilanz**

Das Plangebiet umfasst insgesamt 2.527 m<sup>2</sup>, die gegenwärtig vollständig als Wohnbaufläche dargestellt sind. Im Rahmen der zurzeit in Arbeit befindlichen Überarbeitung der Planung für die angrenzenden Verkehrsflächen können sich hier noch Veränderungen ergeben.

## **9 Umweltbericht**

Der Umweltbericht wird gegenwärtig erarbeitet. Die Ergebnisse werden zur ggf. zu beschließenden Offenlage des Bebauungsplanes in diese Begründung eingearbeitet.

## **IV. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte**

### **10 Kosten der Planung**

Die Stadt Rheine erhebt vom Eigentümer/Antragsteller Planungskosten. Auch die Erarbeitung des Umweltberichtes und die Realisierung möglicher notwendiger Ausgleichsmaßnahmen werden vom Planbegünstigten übernommen. Damit entstehen der Stadt Rheine keine besonderen Kosten für die Aufstellung bzw. die Realisierung der Planung.

### **11 Umsetzung und Realisierung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist vom Eigentümer beantragt worden. Der Eigentümer übernimmt die Kosten für das Planverfahren. Bei der Stadt Rheine haben bereits mehrere Interessenten für Baugrundstücke sich nach dem Verfahrensstand des Bebauungsplanes/Zeitplan erkundigt. Deshalb kann insgesamt von einer zügigen Umsetzung der Planung ausgegangen werden.

### **12 Verfahren**

Das Aufstellungsverfahren wird als förmliches Verfahren mit vorgezogener Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und Offenlage gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt. Parallel zu den Beteiligungen der Öffentlichkeit werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) bzw. (2) beteiligt.

Rheine, 1. Juni 2012

Stadt Rheine  
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Stephan Aumann  
Städt. Oberbaurat