

B e g r ü n d u n g  
-----

zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Rhynern

A) Allgemeines:

Das Plangebiet liegt in den Ortsteilen Rhynern und Rhynerberg, östlich der L 669 (Hammer Straße) und bildet die natürliche Fortsetzung der Bebauung von Süden nach Norden. Der Planbereich ist zu einem beträchtlichen Teil bereits bebaut, und zwar entsprechend den Festsetzungen der bisher geltenden Bebauungspläne. Für den größeren südlichen Bereich bildeten die Bebauungspläne Nr. 2 und 3 der ehemaligen Gemeinde Rhynern die Grundlage, für den kleineren nördlichen Teil der Bebauungsplan Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Westtünnen. Rechtskräftig wurden die Bebauungspläne bzw. befanden sich im Verfahren zur Zeit der kommunalen Neuordnung. An der Rechtsgültigkeit dieser Bebauungspläne sind Zweifel aufgetreten, weil das Verfahren nicht während der Legislaturperiode eines Gemeinderates durchgeführt wurde. Es handelt sich also nicht um eine "neue Planung", sondern in erster Linie um die Wiederholung eines Planverfahrens. Es lag auf der Hand, daß nunmehr das Plangebiet als eine Einheit behandelt wurde, wie es auch den tatsächlichen Verhältnissen entspricht.

B) Baulicher Bestand:

Wie bereits unter A ausgeführt, ist eine neue Bebauung bereits weitgehend vorhanden. Das gilt insbesondere für den südlichen Teil, bei dem der Bau der eingeschossigen Häuser nahezu abgeschlossen ist; auch der Bau der zwei-

geschossigen Häuser im südwestlichen Bereich steht vor dem Abschluß. Der Bau der zweigeschossigen Reihenhäuser im Norden geht zügig voran. Etwa ein Drittel der Bebauungsmöglichkeiten sind ausgeschöpft. Die eingeschossigen Häuser zwischen dieser Bebauung und dem vorhandenen Waldbestand werden in Kürze gebaut.

Die Bauarbeiten zur Errichtung des gemeinsamen Garagenhofes laufen gleichfalls. Die Bebauung der im Norden anschließenden Fläche (MI-Gebiet mit max. 5-geschossiger Bauweise) wird angestrebt.

C) Ausweitung:

Das ursprüngliche Plangebiet wird lediglich im Norden geringfügig ausgedehnt. Diese Ausdehnung ist aus städtebaulichen Gründen notwendig:

Die im Westen anschließenden zweigeschossigen Reihenhäuser stehen jeweils mit dem Giebel zur freien Landschaft (nach Norden). Insoweit besteht keine bauliche Abrundung des Gesamtkomplexes, die aber im Interesse eines geschlossenen Gesamtbildes erstrebenswert ist. Die geringfügige zusätzliche Bebauung bildet also nicht nur den Abschluß dieses Plangebietes, sondern des Baubereiches in diesem Gemeindeteil überhaupt.

Ursprünglich war für den zusätzlichen Bereich eine zweizeilige Bebauung vorgesehen. Sie wurde aber auf Grund von Vorstellungen der unteren Naturschutzbehörde revidiert, so daß jetzt nur insgesamt 8 Häuser zusätzlich errichtet werden können.

D) Planungslösung:

Die Planungslösung ist durch die erwähnten 3 Bebauungspläne vorgegeben. Die Haupterschließung erfolgt von der

L 669 aus, die zu diesem Zweck mit Zustimmung des Landesstraßenbauamtes Bochum aufgeweitet wurde. Eine Haupterschließungsstraße bindet den neuen Komplex an die alte Wohnbebauung im Süden an; dieser Straßenzug setzt sich außerhalb des Plangebietes nach Norden fort (rechtlich gesichert durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6).

An öffentlichen Flächen wurden auf Wunsch ausgewiesen:

- a) Eine Fläche unmittelbar östlich der L 669 zu Gunsten der Deutschen Bundespost und
- b) im Osten, dem bestehenden Waldgrundstück vorgelagert, eine im Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde Rhynern stehende Fläche für die Anlegung eines Kindergartens.

Für die zweigeschossigen Reihenhäuser und die freistehenden eingeschossigen Häuser unmittelbar nördlich des bestehenden Waldes und des geplanten Kindergartens ist östlich der L 669 und südlich der Haupterschließungsstraße ein ausreichender Komplex für Garagen und Stellplätze vorgesehen, so daß die eigentlichen Baugebiete nicht durch Motorenlärm usw. beeinträchtigt werden. In diesem Bereich sind keine Garagen zulässig.

Durch diese Gebiete führt eine fußläufige Verbindung zu dem Wald. Beiderseits dieses Weges - auf den Grundstücken der künftigen Eigentümer - sind private Grünflächen festgesetzt, so daß ein Grünzug diesen Wohnteil belebt.

Die MI-Fläche im Norden dient ihrer Anlage nach dazu, in den zu erstellenden Gebäuden im Erdgeschoß Geschäfte des täglichen Bedarfs unterzubringen und die oberen Geschosse Wohnzwecken zuzuführen. Der Komplex ist ausreichend um die Nahversorgung des gesamten Gebietes sicherzustellen.

Die bereits mehrfach erwähnte neu aufgenommene Fläche im Norden wird nach Norden hin gegen die freie Landschaft zusätzlich durch Anpflanzungen abgeschirmt. Ein Fußweg im Süden dieses Teilbereiches soll dazu dienen, den Bewohnern des Gesamtbereiches die Möglichkeit zu bieten, die freie Landschaft fußläufig zu erreichen.

Für diesen nördlichen Teilbereich gilt hinsichtlich der Baugestaltung folgendes:

Gesimse und Bauteile oberhalb der Erdgeschoßdecke sollen mit Schiefer oder schieferfarbenen Asbestzementplatten verkleidet werden. Erdgeschosse und Nebengebäude sollen mit dunklem Verblendmaterial versehen werden. Die Farbe soll einheitlich durch die Bauaufsichtsbehörde festgelegt werden; im Einzelfall soll eine Verbretterung oder Verschieferung auch im Erdgeschoß zugelassen werden.

Hinsichtlich der L 669 ist folgendes zu bemerken:

Die Landstraße ist in diesem Bereich bereits als baurechtliche und verkehrliche Ortsdurchfahrt festgesetzt. Ein Anbau unmittelbar von dieser Straße aus erfolgt aber bewußt nicht. Vielmehr sieht der Plan eine starke Begrünung der Ostseite vor, durch die eine fußläufige Verbindung führt, so daß die Bewohner des Planbereiches die Möglichkeit haben, den alten Kern der Ortschaft Rhynern fußläufig und unabhängig von dem Verkehr auf der Landstraße zu erreichen.

E) Kosten:

Die Kosten für den Gesamtbereich sind überschlägig wie folgt ermittelt:

1.) Straßenbau einschl. Bürgersteige und Beleuchtung	860.000,--	DM
2.) Kanalisation Schmutz- u. Regenwasser	590.000,--	DM
3.) Gas	80.000,--	DM
4.) Wasser	90.000,--	DM
5.) Strom	65.000,--	DM

Kosten insgesamt: 1.685.000,-- DM  
=====

Kostenaufbringung:

Die Gemeinde trägt an den Kosten den gesetzlich vorgeschriebenen Anteil. Den Hauptteil der Kosten tragen die Siedlungsträger, die ihrerseits auf die Bauherren umlegen.

Rhynern, den 7. Dezember 1971

Das Gemeindebauamt:

Gemeindeoberbaurat

Der Bebauungsplan Nr. 2 und die Begründung haben in der Zeit vom 25. 1. 1972 bis 28. 2. 1972 einschl. öffentlich ausgelegen.

Rhynern, den 11. August 1972

Der Gemeindedirektor  
Im Auftrag:

Oberbaurat

Gehört zur Vfg. v. 9. 11. 1973  
Az. EB 3 - 125/112/Rhynern 2

Landesbaubehörde Ruhr

