

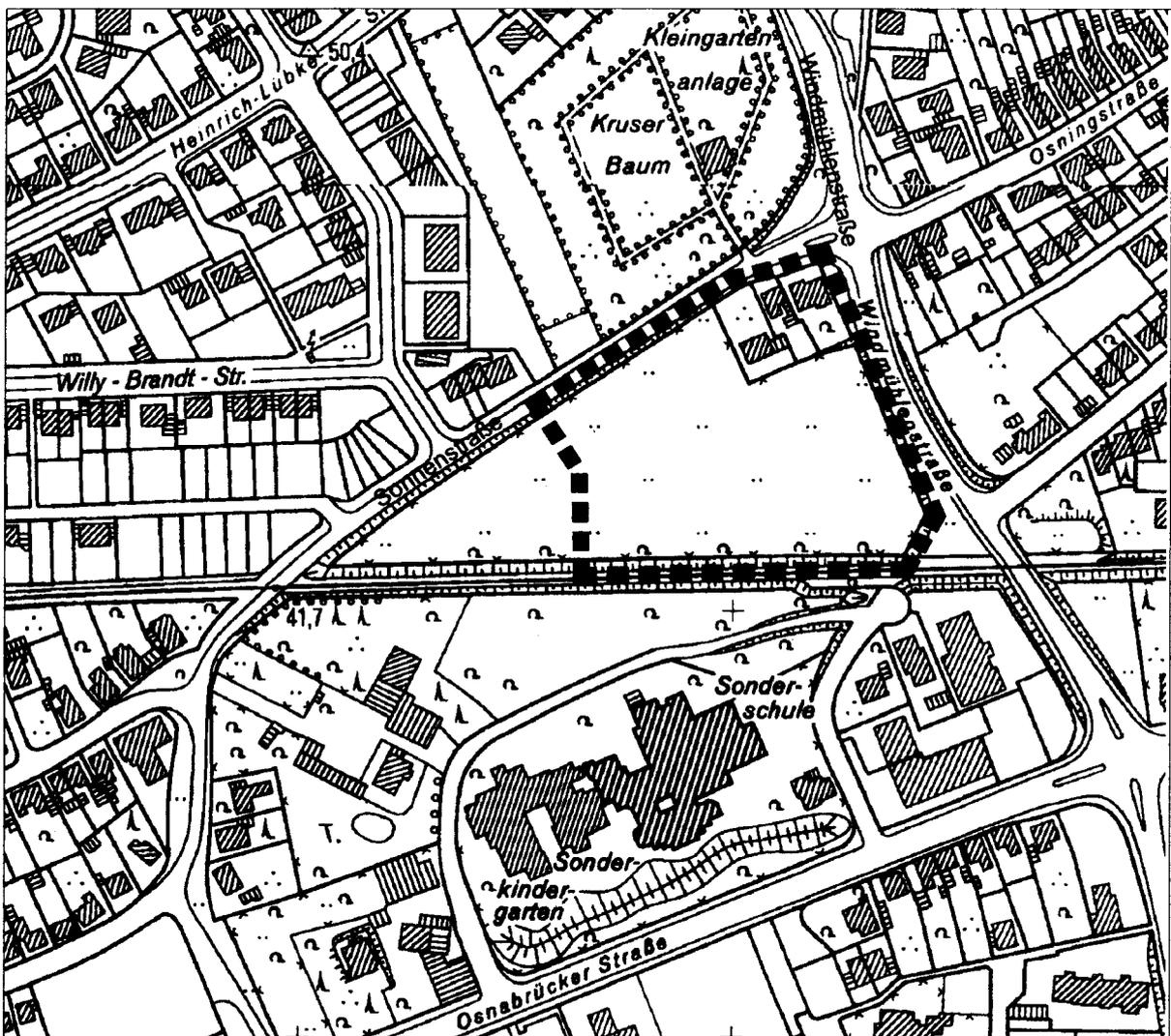
STADT RHEINE

BEGRÜNDUNG

zur

27. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 124

Kennwort: "Stadtberg-Fürstenstraße"



Übersichtsplan

Kreis Steinfurt: DGK 5-9/96 v.24.07.96

Inhaltsverzeichnis

<u>I.</u>	<u>VORBEMERKUNGEN</u>	2
1	ANLASS DER PLANUNG	2
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
3	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	2
3.1	LANDES-, REGIONAL-/GEBIETSENTWICKLUNGSPLANUNG	2
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	2
3.3	EG-/EU-RICHTLINIEN ZUM UMWELTSCHUTZ/UVPG	3
<u>II.</u>	<u>BESTANDSAUFNAHME</u>	4
4	ANTHROPOGENE NUTZUNGEN UND EINFLÜSSE	4
4.1	LAGE IM STADTGEBIET; GEBIETSCHARAKTERISTIK; PRÄGUNG	4
4.2	SOZIALE INFRASTRUKTUR; GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN	4
4.3	EMISSIONEN; IMMISSIONEN	5
4.4	ÄÜßERE VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	5
4.5	VER- UND ENTSORGUNG; SONSTIGE TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	5
5	NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN; NATÜRLICHE LEBENSGRUNDLAGEN, RESSOURCEN	5
5.1	TIERE UND PFLANZEN; GRÜN- UND FREIRAUM	5
5.2	BODEN UND WASSER	5
5.3	KLIMA UND LANDSCHAFT	6
<u>III.</u>	<u>PLANUNG</u>	6
6	KONZEPTIONEN	6
7	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
7.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
7.2	MAB DER BAULICHEN NUTZUNG	7
7.3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN; BAUGESTALTUNG	7
7.4	INNERE VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	8
7.5	VER- UND ENTSORGUNG; SONSTIGE TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
7.6	GRÜN- UND FREIRAUM	8
7.7	EMISSIONEN/ IMMISSIONEN	9
8	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGLUNG	9
<u>IV.</u>	<u>SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE</u>	11
9	FLÄCHENBILANZIERUNG	11
10	UMSETZUNG; REALISIERUNG	11
10.1	STÄDTEBAULICHER VERTRAG	11
10.2	BODENORDNUNG	11

I. Vorbemerkungen

1 Anlass der Planung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 124, Kennwort: "Stadtberg-Fürstenstraße", der Stadt Rheine, ist das Flurstück 1060 Flur 165 Gemarkung Rheine Stadt zum Teil als "Kleingartenanlage" und als "Spielplatz- und Bolzplatzfläche" festgesetzt. Die Flurstücke 5, 510, 988 und 989 sind als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt und bereits bebaut.

Nun mehr soll das Flurstück 1060 Teilweise mit Doppel- und Einzelhäusern bebaut werden. Der nördlich gelegene Grünstreifen zwischen der Sonnenstraße und der Heinrich - Lübke - Straße soll im Planbereich, zwischen der Sonnenstraße und der Tecklenburger Nordbahn weitergeführt werden.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser 27. Bebauungsplanänderung betrifft das Flurstück 5, 510, 988, 989 und 1060 Flur 165 Gemarkung Rheine Stadt.
Der Bereich wird begrenzt:

Im Norden	durch die Sonnenstraße
Im Osten	durch die Windmühlenstraße
Im Süden	durch die Tecklenburger Nordbahn und
Im Westen	durch die Flurstücke 1053 und 1054 Flur 165 Gemarkung Rheine Stadt

3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Landes-, Regional-/Gebietsentwicklungsplanung

Der Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland stellt die Änderungsfläche als Wohnsiedlungsbereich dar.

Insofern wird gem. § 1 Abs. 4 BauGB dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung Rechnung getragen.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt das Plangebiet zum Teil als "Wohnbaufläche" bzw. Grünfläche dar. Damit wird das Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

3.3 EG-/EU-Richtlinien zum Umweltschutz/UVPG

Das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weitere EG-Richtlinien zum Umweltschutz ist am 3. August 2001 in Kraft getreten. Das Gesetz ändert das Baugesetzbuch (BauGB) und in wesentlichen Teilen das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Im BauGB ist durch Artikel 12 des o. g. Gesetzes (die sog. "BauGB-Novelle 2001") die Art und Weise, also das "wie" der Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauplanungsrecht geregelt. Die Frage "ob" überhaupt eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, ist – nach wie vor – im UVPG geregelt. Hier hat es umfangreiche Änderungen im Hinblick auf die Feststellung der UVP-Pflicht und den ausgeweiteten Katalog UVP-Pflichtiger Vorhaben gegeben. Nach der Ziffer 18.7 der Anlage 1 zum UVPG ist beim Bau eines Städtebauprojektes (hier: Vorbereitung bzw. Begründung der Zulässigkeit einer Wohnbebauung) nur dann eine UVP zwingend durchzuführen, wenn das Projekt eine zulässige Grundfläche von 10 ha oder mehr aufweist und im bisherigen Außenbereich realisiert werden soll. Gemäß § 3b Abs. 1 i. V. m. der Anlage 1 Liste "UVP-Pflichtiger Vorhaben" des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht für das Vorhaben aufgrund seiner Art, Größe und Leistung keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nur durchzuführen, wenn die Werte erreicht oder überschritten werden. Das hier anstehende Vorhaben unterschreitet mit ca. 0,5 ha zulässiger Grundfläche den Schwellen- bzw. Prüfwert von 2 ha, ab dem – im Rahmen einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls – die UVP-Entscheidung (Pro oder Kontra) herbeizuführen ist.

Nach eingehender Prüfung soll, aufgrund der deutlich geringeren Flächengröße sowie der räumlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der konkreten Planung, hier keine formelle UVP durchgeführt werden.

Im Planbereich wird insbesondere Folgendes umgesetzt:

- ⇒ statt bisheriger Grünlandfläche mit teilweiser randlicher Baumeingrenzung, aufgelockerte Wohnbebauung mit großzügigen, naturnahen Grün- und Freiräumen sowie Hausgärten. Weiterführung des Grünzuges;
- ⇒ schädliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind nicht zu erwarten;
- ⇒ zur Vermeidung unerwünschter Störfaktoren werden bestimmte ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten im Bebauungsplan ausgeschlossen (hier: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen);
- ⇒ nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten;
- ⇒ die Festsetzungen erlauben Flächen- und energiesparende Bauweise; sie ermöglichen ökologische Bauformen und optimale Solarenergienutzung;

- ⇒ die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit -bilanzierung sorgt für einen angemessenen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft; qualitative Kompensation für die künftige bauliche Inanspruchnahme.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass nach derzeitigem Kenntnisstand erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu besorgen sind und dass daher die Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

II. Bestandsaufnahme

4 Anthropogene Nutzungen und Einflüsse

4.1 Lage im Stadtgebiet; Gebietscharakteristik; Prägung

Das Änderungsgebiet umfaßt eine Fläche von 15.884 m² und liegt im östlichen Innenstadtbereich der Stadt Rheine, ca. 1,6 km von der Innenstadt (Marktplatz) entfernt.

Nördlich wird das Plangebiet durch die Sonnenstraße begrenzt und im Osten durch die Windmühlenstraße.

Die Tecklenburger Nordbahn begrenzt das Gebiet im Westen.

Im Osten grenzt der Planbereich direkt an die vorhandene Wohnbebauung an.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 124, Kennwort: "Stadtberg - Fürstenstraße" erhielt im Juli 1978 die Rechtskraft.

Für den betroffenen Bereich trifft der Bebauungsplan die Ausweisung "Fläche für Dauerkleingärten" sowie "Fläche für einen Bolzplatz". Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist die vorhandene Bebauung durch die Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes" gesichert worden.

Der vorhandene öffentliche Grünstreifen nördlich zwischen der Sonnenstraße und der Heinrich - Lübke - Straße soll zwischen der Sonnenstraße und der Tecklenburger Nordbahn auf einer Breite von ca. 20 m - 30 m mit integrierten Bolzplatz weitergeführt werden.

Die nähere Umgebung des Bebauungsplangebietes wird durch ein- und zweigeschossige Wohnbebauung (Ein- bis Mehrfamilienhausbebauung in offener und geschlossener Bauweise) geprägt.

4.2 Soziale Infrastruktur; Gemeinbedarfseinrichtungen

Die nächstgelegene Grundversorgungsmöglichkeit befindet sich südöstlich des Geltungsbereiches in etwa 300 m Entfernung an der Windmühlenstraße/Osnabrücker Straße.

Weitere Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke der Stadt Rheine sind in der näheren Umgebung ausreichend vorhanden.

4.3 Emissionen; Immissionen

Die Windmühlenstraße ist im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die Verträglichkeit der vorhandenen Windmühlenstraße mit dem geplanten angrenzenden Wohngebiet wurde durch ein schalltechnisches Gutachten ermittelt. Von der Sonnenstraße sind verkehrliche Emissionen nicht zu erwarten.

Im Süden grenzt komplett die Tecklenburger Nordbahn an. Die Bahnanlage wird nur noch vom Güterverkehr aus dem GVZ-Rheine befahren und dieses auch nur in geringer Anzahl ca. 3-4 Fahrten am Tag. Aufgrund der geringen Frequentierung der Tecklenburger Nordbahn sind Immissionsbelastungen durch die Bahnstrecke für das Bebauungsplangebiet nicht relevant.

4.4 Äußere verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Änderungsbereiches erfolgt über die Sonnenstraße. Durch die unmittelbaren Anschlüsse an die Osnabrücker Straße ist auch der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz gesichert. Zur Windmühlenstraße wurde ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Dieses war, aufgrund des südöstlich gelegenen Bahnüberganges der Tecklenburger Nordbahn, erforderlich.

Das Änderungsgebiet ist durch die Haltestelle an der Osnabrücker Straße / Windmühlenstraße (ca. 100 m) durch die Stadtbuslinie C4 gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

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 Abwassers wird über das vorhandene innerstädtische Entwässerungssystem (Trennsystem) bewerkstelligt.

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

5 Naturräumliche Gegebenheiten; natürliche Lebensgrundlagen, Ressourcen

5.1 Tiere und Pflanzen; Grün- und Freiraum

Das Plangebiet war bisher eine Grünlandfläche ohne weitere Nutzung.

5.2 Boden und Wasser

Im Plangebiet sind semiterrestrische Böden und Moorböden des Bodentypes Gley vorherrschend.

Die vorhandenen Böden weisen eine geringe Mächtigkeit und mäßige Durchlässigkeit auf. Darüber hinaus zeigt der Boden im Hinblick auf die Grundwasserschutzfunktion eine gute Filterwirkung bei schneller Infiltration und langsamer Ausbreitung von Verschmutzungen.

Der Grundwasserflurabstand beträgt 3,0 - bis 4,0 m, der Grundwasserleiter zeigt eine mäßige Porendurchlässigkeit. Insgesamt weist der Änderungsbereich hinsichtlich des Wassers eine geringe Bedeutung auf.

Der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, das im Änderungsbereich Altlasten/Altanlagen oder Altstandorte vorhanden sind (vgl. unter anderem Altlastenverzeichnis der Stadt Rheine)

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der mit der Bezirksregierung Münster (Dezernat 22, Kampfmittelräumdienst) abgestimmten Kampfmittelverdachtsflächen. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge liegen nicht vor, so dass ein systematisches Absuchen nicht erforderlich ist.

Da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

5.3 Klima und Landschaft

Das Plangebiet gehört zum Klimabezirk "Münsterland" (Deutscher Wetterdienst 1960), der durch kühle Sommer und relativ milde Winter sowie hauptsächlich maritime Luftströme als Folge zyklonaler Westwetterlagen gekennzeichnet ist. Auf Grundlage des Flächennutzungsplanes wurde der Planbereich bezüglich der Klimatope als relative dichte, gemischte Baufläche (Gewerbe-, Gemeinbedarfsfläche und andere Nutzungen mit geringem Grünflächenanteil) eingestuft.

Die klimatischen Eigenschaften des v.g. Klimatopes sind: gedämpft verlaufende Erwärmungs- und Abkühlungsraten, nächtliche Überwärmung bei Strahlungswetterlagen; verändertes Feuchtfeld; reduzierte Windgeschwindigkeiten, Böigkeit und Düseneffekte, je nach Richtung und Geschwindigkeit; bioklimatische Belastung durch Schwüle und Hitzestreß.

Das vorherrschende Klima im Änderungs- und Ergänzungsbereich wurde zusammenfassend mit einer sehr geringen Bedeutung für das Gesamtklima bewertet.

III. PLANUNG

6 Konzeptionen

Im Plangebiet soll durch die 27. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124, Kennwort: "Stadtberg - Fürstenstraße", die Voraussetzung für eine Wohnbebauung und einer öffentlichen Grünfläche, entsprechend den heutigen Anforderungen an Wohngebiete, geschaffen werden.

Die Umwandlung von "Kleingartenanlage" zum "Allgemeinen Wohnbaugebiet" ist aufgrund der stagnierenden Nachfrage nach Kleingartenparzellen, zumal auch der Erhalt der bereits vorhandenen Kleingartenanlagen Probleme bereitet, städtebaulich sinnvoll und wünschenswert.

Kleinklimatische Nachteile sind durch die Bebauung nicht zu erwarten.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein "Allgemeines Wohngebiet" und eine öffentliche Grünfläche mit ausgewiesen.

Um die Entwicklung eines ungestörten Wohnquartieres planungsrechtlich zu sichern, wird die Vorgabe "Allgemeines Wohngebiet" weiter differenziert.

Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Diese Festsetzung soll die geplante Wohnbebauung vor den von entsprechenden Nutzungen ausgehenden Belastungen, insbesondere Emissionen, schützen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Planbereich wird eine Grundflächenzahl von 0,3 bei maximal zwei Vollgeschossen und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Mit der Grundflächenzahl soll eine aufgelockerte Bebauung erreicht werden.

Die Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 50% überschritten werden.

7.3 Örtliche Bauvorschriften; Baugestaltung

Die baugestalterischen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW beschränkt sich auf wenige rahmenbildende Vorschriften, mit denen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden soll.

Erweiterungen der Gebäude sind der vorhandenen Bausubstanz bzw. dem Hauptbaukörper anzupassen.

Die Dachneigung darf 18° bis 45° betragen.

Die Höhe des Firstes darf höchstens 9,60 m betragen.

Bezugspunkt ist die Höhenlage bzw. Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche, ggf. Gehweg.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster. So genannte Fledermausgauben sind bis zu zwei Drittel der Trauflänge zulässig.

Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sind nicht voll zu versiegeln. Es ist durch Verwendung geeigneter Materialien eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen.

Zu empfehlen ist die Anwendung von Schotterrasen, Rasenkammersteinen und Rasenfugenpflaster sowie die Befestigung von lediglich schmalen Fahrspuren mit begrüntem Zwischenraum.

7.4 Innere verkehrliche Erschließung

Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Sonnenstraße und sieht eine Stichstraße mit einem Wendehammer vor. Für die Windmühlenstraße wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Dieses war, aufgrund des südöstlich gelegenen Bahnüberganges der Tecklenburger Nordbahn, erforderlich.

Die öffentliche Verkehrsfläche wurde in Abstimmung mit einer der Verkehrsplanung auf 6,50 m festgesetzt. Die Eckausrundungen (Kreis- nicht Korbbogen) sind in Abstimmung mit der Verkehrsplanung im Einfahrtsbereich zur Planstraße mit 6,0 m bemessen. Die Breite der Stichstraße und die Dimensionierung des Wendehammers berücksichtigen bei ansprechender Gestaltung (spätere Ausbauplanung) sowohl verkehrstechnische Notwendigkeiten (u.a. Begegnungsverkehr, Wenden von Rettungs- und Müllfahrzeugen) als auch die Spiel- bzw. Aufenthaltsfunktion. Die öffentliche Verkehrsfläche der Erschließungsstraße mit Wendehammer soll als verkehrsberuhigter Bereich mit Möblierung und Bepflanzung ausgebaut werden. Der Wendehammer berücksichtigt insbesondere den zwingend erforderlichen Verkehrsraum des in der Stadt Rheine üblichen 3-achsigen Müllfahrzeuges (9,45 m lang).

Der Planentwurf sieht zur Erschließung von einem rückwärtig gelegenen Baugrundstücke einen privaten Stichweg vor. Dieser kann je nach Grundstücksaufteilung variabel gestaltet werden, er müsste aber mindestens 3,0 m breit ausgebildet werden. Da dieser insbesondere von Müllfahrzeugen nicht befahren wird, ist in den Einmündungsbereiche des vorgeschlagenen Privatweges für das temporäre Aufstellen der Abfall- bzw. Wertstoffbehälter und gelben Säcken sowie für die Zwischenlagerung von Sperrmüll auf den privaten Flächen ausreichend Raum zur Verfügung zu stellen.

Die nach § 51 BauO NW notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf den bedarfsauslösenden Baugrundstücken selbst unterzubringen.

7.5 Ver- und Entsorgung; sonstige technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Erdgas und Trinkwasser wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH sichergestellt. Löschwasser wird nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 mit einer Leistung von 96 cbm/h im Bereich der umliegenden Straßen zur Verfügung gestellt.

Die Ableitung des Abwassers wird über das vorhandene innerstädtische Entwässerungssystem (Mischsystem) bewerkstelligt. Dies entspricht auch den Planvorgaben des Zentralenabwasserplanes.

7.6 Grün- und Freiraum

Zur Durchgrünung des Gebietes sind je 200 qm Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (StU mind. 12 cm, in 1 m Höhe gemessen) (z.B. Buche, Eiche, Erle, Esche, Birke) oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind strukturreich bzw. naturnah mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten und zu unterhalten.

Der Bewuchs ist vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzung in gleicher Art und Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

7.7 Emissionen/ Immissionen

Die Windmühlenstraße ist im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Für die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche wird passiver Lärmschutz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärmimmissionen festgesetzt. In diesen Bereichen sind an Gebäuden passive Lärmschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume von Wohnungen wie folgt vorzusehen:

Anforderungen gemäß DIN 4109 an erforderliche resultierende Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile:

Zeile	Lärmpegelbereich LBP	"maßgeblicher Außenlärmpegel" [in dB(A)]	Erforderl. R' _w ,res des Außenbauteils
2	II	56 bis 60	30 bis 34
3	III	61 bis 65	35 bis 39

Die Schutzzonen entsprechen den gutachterlich ermittelten Isophonenlinien. Diese sind zeichnerisch im Bebauungsplan dargestellt.

8 Naturschutzrechtliche Eingriffsreglung

Da auf Grund dieses Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft (u.a. Versiegelung durch Bebauung und Erschließung) zu erwarten sind, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem Verfahren nach den Vorschriften des BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu entscheiden. Dies bedeutet, dass die o.g. Eingriffe in Natur und Landschaft, soweit sie nicht vermeidbar sind, ausgeglichen und ersetzt (s. § 200 a BauGB) werden müssen.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen wird unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Rechnung getragen, Gemäß ministeriellem Einführungserlass vom 28.10.1994 geht es dabei, angesichts der begrenzten Verfügbarkeit von Flächen, vor allem um eine qualitative Kompensation der zu erwartenden Eingriffsfolgen. Inwieweit sich Kompensationsüberlegungen in Form von konkreten Festsetzungen durchsetzen werden, ist dann eine Frage der ordnungsgemäßen Abwägung. Eine allgemeine Verpflichtung zur vollen Kompensation besteht im Rahmen der Bauleitplanung nicht.

Es werden angemessene Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt, die eine vor allem qualitative Kompensation sicherstellen. Hierzu gehören grünordnerische, ökologisch wirksame Festsetzungen auf den Baugrundstücken selbst sowie Aufwertungsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünflächen.

27. Änderung Bebauungsplan Nr. 124 "Stadtberg-Fürstenstraße"**Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft**

Bewertung gem. der Arbeitshilfe des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr NRW zur "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen" von 2001

I Ausgangszustand des Planbereiches								
Flurst. Nr.	Biotypen Code	Beschreibung der Biotypen	Fläche, qm	Bewertung Code	Grund-Wert	Korrektur-Faktor	Gesamt-Wert	Einzelflächen-Wert
	HS0	Kleingartenanlage ausgewiesen im B-Plan, nicht hergestellt, tatsächlicher Zustand noch Grünlandbrache	10.854	4.2	3,5	1,0	3,5	37.289
	HNS	vorh. Wohnbebauung, Einzelhäuser mit Hausgärten	2.109	1.1/4.1	0,8	1,0	0,8	1.687
	HU0	Bolzplatz	3.121	4.4/8.1	3,0	1,0	3,0	9.363
Gesamtflächenwert des Ausgangszustandes:			15.884					48.339

II Zustand gemäß der Planung								
Flurst. Nr.	Biotypen Code	Biotyp	Fläche, qm	Bewertung Code	Grund-Wert	Korrektur-Faktor	Gesamt-Wert	Einzelflächen-Wert
	HNS	vorh. Wohnbebauung, Einzelhäuser mit Hausgärten	2.109	1.1/4.1	0,8	1,0	0,8	1.687
	HY0	Verkehrsfäche, Straßen und Wege, vollversiegelt	1.395	1.1	0,0	1,0	0,0	0
	HNS	Bauflächen, Wohnen GRZ 0,3 + 50%	4.613	1.1	0,0	1,0	0,0	0
	HJ1	Hausgärten, Ziergärten, strukturreich	5.639	4.1	2,0	1,0	2,0	11.278
	HMO	Öffentliche Grünfläche, Rasen- und Gehölzflächen (mind. 30 % der Fläche mit heimischen Gehölzen)	2.128	4.2	3,0	1,0	3,0	6.384
Gesamtflächenwert des Planungszustandes:			15.884					19.349

III Eingriffsbilanzierung:

Ausgangszustand minus Planungszustand der 27. Änderung des Bebauungsplans:	=	Defizit:	28.990
---	---	-----------------	---------------

IV Externe Kompensation der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft:

Defizit aus der Eingriffsbilanzierung:	28.990 WE
---	------------------

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs, beispielhaft:	
1. Kompensationsmaßnahmen auf bisher intensiv genutzter Ackerfläche mit denen eine Aufwertung um 4,0 Werteinheiten erreicht werden kann	
1 a) Aufforstung mit standortheimischen Laubbäumen und dauerhaft naturnahe Waldbewirtschaftung (Wald, Feldgehölz oder Hecke)	
1 b) Dauerbrache, ohne Einsaat, zulassen der natürlichen Sukzession oder gelenkte Sukzession, z.B. mit jährlicher Bodenbearbeitung	
Flächenbedarf zur Vollkompensation bei einer Aufwertung um 4,0 WE/qm:	7.248 qm
2. Kompensationsmaßnahmen auf bisher intensiv genutzter Ackerfläche mit denen eine Aufwertung um 5,0 Werteinheiten erreicht werden kann	
2 a) Umwandlung in Grünland mit Gewährleistung einer dauerhaft extensiven Bewirtschaftung (Mager- / Feuchtgrünland oder Streuobstwiese)	
2 b) Anlage und dauerhafte Erhaltung naturnaher, gestufter Waldränder mit vorgelagertem Wildkrautsaum	
2 c) Anlage und dauerhafte Erhaltung von Halbtrocken- und Trockenrasen oder Heideflächen	
2 d) Anlage und dauerhafte Erhaltung eines naturnahen Stillgewässers oder Renaturierung vorhandener, naturferner Uferbereiche	
Flächenbedarf zur Vollkompensation bei einer Aufwertung um 5,0 WE/qm:	6.798 qm

Folgende Fläche dient der Kompensation in Form von Ersatzaufforstung:
Eine Teilfläche des Flurstückes 128, Flur 23 der Gemarkung recht der Ems, insgesamt 7.248 m².

Es erfolgt eine Aufforstung mit standortheimischen Laubbäumen und dauerhaft naturnahe Waldbewirtschaftung (Wald, Feldgehölz oder Hecken).

IV. SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE

9 Flächenbilanzierung

Gesamtfläche des Änderungsbereiches	15.884 m ²
Wohnbau Fläche	12.361 m ²
Grünfläche	2.128 m ²
Verkehrsfläche	1.395 m ²

10 Umsetzung; Realisierung

10.1 Städtebaulicher Vertrag

Zur Umsetzung und zur Realisierung des Planvorhabens bedarf es des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages (§ 11 BauGB) zwischen den Grundstückseigentümer und der Stadt Rheine. Dieser städtebauliche Vertrag wird im Rahmen des Planvorverfahrens ausgearbeitet und vor Beginn der späteren Planoffenlage abgeschlossen.

10.2 Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen (u. a. gesetzliche bzw. amtliche Umlagen, Grenzregelungen) werden nicht ausgelöst, da sich die künftige Baufläche im Eigentum von Privatpersonen befindet. Die Realisierungen werden von privaten Eigentümern durchgeführt, und sind somit keine öffentliche Aufgabe.

Rheine, 26.01.2006

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

In Vertretung

Dr. Ernst Kratzsch
Erster Beigeordneter