



Stadt Rheine

Kreis Steinfurt

**Bebauungsplan Nr. 17
„Basilikastraße“**

**Begründung zum Entwurf
gem. § 3(2) BauGB**

Projektnummer: 206179 Datum: 2006-06-05

I N G E N I E U R P L A N U N G

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS DER PLANUNG/PLANERFORDERNIS	4
2	GELTUNGSBEREICH	4
3	PLANUNGSVORGABEN UND –GRUNDLAGEN	5
3.1	Regionalplanung	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Vorhandene Nutzungen.....	5
3.4	Vorhandene Infrastruktur - Erschließung	6
3.4.1	Verkehrsanlagen	6
3.4.2	Entwässerung	6
3.5	Soziale Infrastruktur; Gemeinbedarfseinrichtungen	6
3.6	Überschwemmungsgebiet	7
3.7	Altablagerungen/Bodenbelastungen.....	7
3.8	Vorhandener Baumbestand.....	8
3.9	Immissionen	8
4	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN – PLANUNGSKONZEPT.....	8
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.2	Erschließungskonzept - Verkehr	9
4.3	Grünordnung	10
4.4	Festsetzungen in Textform	10
5	TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG.....	13
6	STÄDTEBAULICHE WERTE	13
7	BODENDENKMALE/BODENFUNDE	14
8	UMSETZUNG; REALISIERUNG.....	14
8.1	Städtebaulicher Vertrag	14
8.2	Bodenordnung	14
9	UMWELTBERICHT	14
9.1	Vorbemerkung/Zusammenfassung	14
9.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	15
9.3	Eingriffs- und Kompensationsermittlung	18
9.3.1	Eingriffsflächenwert.....	18
9.3.2	Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes	19
9.3.3	Gesamtbilanz	19
9.3.4	Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	19
10	BEARBEITUNGS- UND VERFAHRENSVERMERKE.....	20

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Johannes Eversmann

Wallenhorst, den: 2006-06-05
Proj.-Nr.: 206179

I N G E N I E U R P L A N U N G

Otto-Lilienthal-Str. 13 ♦ 49134 Wallenhorst
Tel: 05407/880-0 ♦ Fax: -88 ♦ E-Mail: IPW@ingenieurplanung.com
www.ingenieurplanung.com

Anlagen:

- Schallt. Gutachten (Büro Kötter), in Bearbeitung
- Umweltbericht
- Gutachten Altlast Dr. Wessling
- FNP Stadt Rheine 2004 (Auszug)
- Wasserwirtschaftlicher Entwurf vom (in Bearbeitung)

1 Anlass der Planung/Planerfordernis

Das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Kämpers steht nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung für eine städtebauliche Umnutzung zur Verfügung.

Entsprechend den städtebaulichen Zielvorgaben der Stadt ist eine weitere gewerbliche Nutzung in dieser innerstädtischen Lage mit umgebender Wohnbebauung nicht mehr vorgesehen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den überwiegenden Teil des ehemaligen Betriebsgeländes Wohnbaufläche dar.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und schon vorhandenen Infrastruktur sowie der städtebaulichen Rahmenbedingungen soll das Plangebiet im Rahmen eines Flächenrecyclings wieder genutzt werden.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der künftigen Wohnsiedlungsentwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Rheine hat demgemäß in seiner Sitzung am 03.07. 2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Basilikastraße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,1 ha.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Flächen nördlich der Elter Straße, bestehend aus dem bisherigen Betriebsgelände der Fa. Kämpers.

Betroffen sind Grundstücke in der Gemarkung Stadt Rheine, Flur 181, und zwar die Flurstücke 35-45 und 32 tlw. Sowie das Flurstück 13 (Basilikastraße) mit einer Größe von rd. 5,1 ha.

Der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

im Norden/Nordosten:: durch den Hemelter Bach

im Osten: durch die Glienhorststraße

im Süden: durch die Elter Straße

im Westen: durch die Westgrenze der Basilikastraße;

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplanentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.

3 Planungsvorgaben und –grundlagen

3.1 Regionalplanung

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland stellt den Planbereich als Wohnsiedlungsbereich dar. Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird somit entsprochen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt für den überwiegenden Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche dar. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2004 ist hier in Kenntnis der Aufgabe der ursprünglich gewerblichen Nutzung eine städtebauliche Neubewertung des Standortes mit der Folge einer Nutzungszuweisung als Wohnbaufläche erfolgt.

In der Ecklage Elter Straße/Basilikastraße ist unter Einbeziehung der ehem. Verwaltungsgebäude der Fa. Kümpers, die erhalten werden sollen, gemischte Baufläche dargestellt.

In diesem Bereich sollen Möglichkeiten der Nahversorgung geschaffen werden sowie Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sein.

An der Elter Straße wird zudem ein weitergehender Bereich abweichend vom jetzt vorliegenden Nutzungskonzept und Bebauungsplanentwurf als gemischte Baufläche dargestellt. Hierfür wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert (Auszug FNP siehe Anlage).

3.3 Vorhandene Nutzungen

Der Planbereich umfasst den Bereich des ehemaligen Firmengeländes Kümpers. Hierbei handelt es sich größtenteils um bebaute und versiegelte Flächen, vereinzelt sind Gehölze vorhanden.

Eine detaillierte Nutzungsbeschreibung ist dem anliegenden Umweltbericht einschl. des dort erstellten Bestandsplanes zu entnehmen.

Im Bereich der „Elter Strasse“ und der „Basilikastraße“ soll die vorhandene Bausubstanz der ehemaligen Fabrik Kümpers erhalten und umgenutzt werden.

Alle übrigen Gebäude sollen abgebrochen werden.

Denkmalschutz besteht nicht mehr. Der ursprünglich vorhandene Denkmalschutz ist aufgehoben; eine Abbruchgenehmigung für die Bebauung liegt vor.

Im Nordosten befindet sich der Uferrandstreifen des Hemelter Baches. Weiter nördlich schließt an das Plangebiet der Stadtpark an. Im Süden und Osten befinden sich Wohn- und im Westen Mischgebiete. Der Stadtkern befindet sich rd. 800 südwestlich der Ems.

3.4 Vorhandene Infrastruktur - Erschließung

3.4.1 Verkehrsanlagen

Das Plangebiet wird verkehrlich durch das angrenzende Straßennetz Elter Straße, Glienhorststraße und Basilikastraße erschlossen.

Diese Straßen sind geeignet, auch die verkehrliche Erschließung des künftigen Wohnsiedlungsbereichs zu übernehmen.

Nach den vorliegenden Abstimmungen bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung, von allen genannten Straßen können unmittelbare Grundstückszufahrten angelegt werden.

3.4.2 Entwässerung

Im angrenzenden Straßennetz ist eine Mischwasserkanalisation vorhanden. Die Ableitung des vorhandenen Oberflächenwassers aus dem bisherigen Betriebsgelände erfolgte weitgehend über 2 Direkteinleitungen in den Hemelter Bach.

Nach den abgestimmten Vorgaben werden die Direkteinleitungen und vorhandene Kanalisationsleitungen auf dem Betriebsgelände beseitigt.

Die künftige innere Erschließung muss über ein Trennsystem erfolgen. Das künftig anfallende Oberflächenwasser ist in den Hemelter Bach abzuleiten, eine Rückhaltung ist vorzusehen (Staukanal oder Regenrückhaltebecken). Eine Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern bzw. Fachbehörden wird mit der anstehenden Entwurfsplanung vorgenommen.

Für ein ursprünglich verfolgtes Planungskonzept aus dem Jahre 2003/2004 liegt bereits ein wasserwirtschaftlicher Entwurf sowie ein wasserwirtschaftlicher Regelungsbescheid des Kreises Steinfurt vom 03.08. 2004 vor.

Da das Erschließungskonzept im Zuge des nunmehr verfolgten Planungskonzepts verändert wird, ist das Entwässerungskonzept zu überarbeiten und erneut zur Prüfung und Abstimmung vorzulegen.

3.5 Soziale Infrastruktur; Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Einzugsgebiet des Planbereichs sind folgende Einrichtungen vorhanden:

- Grundschule: Südeschule an der Elter Straße, Entfernung 800m
- Kindergarten/Kindertagesstätte: Herz-Jesu, Esperlohstraße, Entfernung 800 m
- Nahversorgung: Osnabrücker Straße, Entfernung 700 m, Elter Straße, Entfernung 500m

3.6 Überschwemmungsgebiet

Der nordöstliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb eines gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes des Hemelter Baches. Die Festsetzungen erfolgten ca. im Jahr 1912/1914 nach dem Preußischen Wassergesetz. Das seinerzeit festgesetzte gesetzliche Überschwemmungsgebiet kann auf Grund der aktuell vorhandenen Topographie nicht mit dem natürlichen Überschwemmungsgebiet übereinstimmen. Eine in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt durchgeführte Neuberechnung des Überschwemmungsgebietes ergab eine neu berechnete Linie entlang der Böschungsoberkante westlich des Hemelter Baches. Bei der Planaufstellung hat daher lediglich ein 8,0 m breiter Uferstreifen entlang des Hemelter Baches, der von jeder Bebauung freigehalten wird, Berücksichtigung gefunden (FLICK INGENIEURGEMEINSCHAFT GMBH, „Erschließung Bebauungsplan Nr. 17 – Anzeige gemäß § 58 LWG – Regenentwässerung“ 2004).

3.7 Altablagerungen/Bodenbelastungen

Das Büro Weßling, Beratende Ingenieure GmbH, hat im Dezember 1998 eine „Stellungnahme zur Entsorgungssituation der Auffüllung im Bereich Hemelter Bach/Kesselhaus“ erstellt. Hieraus geht hervor, dass zwischen Kesselhaus und Hemelter Bach Altablagerungen vorliegen, die für eine sensible Nutzung als Wohnbaufläche als kritisch zu bewerten sind. Schürfungen haben ergeben, dass im Bereich der Auffüllungen verschiedene Bodenarten, Bauschutt, Schlacke, Asche, Unrat, Glasbruch, Kleinmetallteile und Isoliermaterial abgelagert wurden.

Die Stellungnahme geht davon aus, dass insgesamt mit Auffüllungsmassen in einer Größenordnung von ca. 6.000 bis 7.000 m³ auszugehen ist. Die ungefähre Abgrenzung aus dem Lageplan zur Stellungnahme des Büros Weßling ist in Unterlage 1 des Umweltberichtes übernommen worden.

Diese Fläche ist im Altlastenverzeichnis der Stadt Rheine unter Nr. 59, im Altlastenkataster des Kreis Steinfurt unter Nr. 0837100078 aufgeführt. Beim Staatlichen Umweltamt Münster wird diese Fläche unter der Ziffer 74-2-5.19/070 Basilikastraße 22-33 (Firma F. A. Kümpers) geführt.

Weiterhin ist ein CKW-Schaden in der Planzeichnung eingetragen, der jedoch entsprechend eines Gutachtens vom 25.01.96, das durch das Büro Weßling erstellt wurde (Abschlussgutachten zur Sanierung eines CKW-Schadens mittels Bodenluftabsaugung auf der Firma Kümpers GmbH), als saniert gilt.

Eine Beseitigung der belasteten Böden ist unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen vorgesehen.

Weitere Aussagen zur Boden- und Nutzungssituation sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

3.8 Vorhandener Baumbestand

Im Plangebiet ist erhaltenswerter Baumbestand vorhanden, der eingemessen worden ist. Wertvollere gehölzbestandene Bereiche im Nordwesten entlang des Hemelter Baches, eine Lindenreihe an der Glienhorststraße und 3 alte Eichen sollen erhalten werden. Zu den Gehölzbeständen im Böschungsbereich des Hemelter Baches ist darüber hinaus ein 8 m breiter Schutzstreifen festgesetzt, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Weitergehende Aussagen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

3.9 Immissionen

Die Elter Straße ist im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die Verträglichkeit der vorhandenen Straße bzw. der davon ausgehenden Immissionen mit der geplanten Wohnnutzung wird durch ein in Auftrag gegebenes Lärmgutachten untersucht.

Soweit sich daraus Anforderungen für die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet ergibt, werden diese berücksichtigt.

4 Städtebauliche Zielsetzungen – Planungskonzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes soll das überwiegende Plangebiet als mäßig bis leicht verdichteter Wohnsiedlungsbereich entwickelt werden.

Hierbei erfolgt eine Orientierung an der vorhandenen Bebauung im Umfeld und innerhalb des Plangebietes. An der Basilikastraße/Ecklage Elter Straße wird die vorhandene Alt-Bebauung aus den Gebäuden der ehem. Fa. Kumpers erhalten; diese weist eine II-III-geschossige Bauweise auf. Diese Bebauungsform soll hier aufgenommen und entwickelt werden.

In diesem Bereich der Ecklage der beiden Straßen ist die Festsetzung von Mischgebieten vorgesehen, hier ist neben Nahversorgungsangeboten die Weiternutzung der vorhandenen Gebäude für Büro- und Dienstleistungseinrichtungen geplant.

Der Innenbereich des Plangebietes ist für unterschiedliche Wohnformen in bis zu II-geschossiger Bauweise vorgesehen. Auf differenziert zugeschnittenen Grundstücken sollen Möglichkeiten für Wohnnutzungen unterschiedlichen Zuschnitts (Doppelhäuser, Einzelhäuser, Gebäude mit Einliegerwohnungen etc.) geschaffen werden, die der Lage innerhalb des Stadtgebiets gerecht werden.

Dem folgend setzt der Bebauungsplan WA (Allgemeine Wohngebiete) in gegliederter Form fest (Gliederung der WA-Gebiete WA-1, WA-2 usw.).

Innerhalb dieser Gliederung werden an der Elter Straße und der Basilikastraße II-III-geschossige Gebäude zugelassen, die Nutzungsdichte variiert im Innenbereich von einer zwingend II-geschossigen Bauweise bis hin zu einer bis zu II-geschossigen Bauweise.

An der Basilikastraße soll zudem die vorhandene Gebäudestellung /Hauptfistrichtung als straßenraumbildendes Element aufgenommen werden, für die noch unbebauten Grundstücke wird daher die Firstrichtung vorgegeben.

Die Anordnung der überbaubaren Fläche ist mit Einhaltung der Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen großzügig durchgehend bemessen, durch die Festsetzung von Baugrenzen wird ein geordnetes Straßenbild gefördert. Mit der Ausbildung der Straßenräume und das bewusste Freihalten von Freiräumen als zusammenhängende private Grünzonen wird eine prägende Gliederung des Baugebietes ermöglicht

Hinsichtlich der Höhenentwicklung der Gebäude werden analog zur Zahl der Vollgeschosse Festsetzungen zur Traufenhöhe und Firsthöhe sowie zur Dachausbildung getroffen, die neben einer Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude dem Konzept eines differenzierten Wohnnutzungskonzepts folgen (siehe textliche Festsetzungen).

Die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Vorgaben des § 17 BauNVO.

Angesichts der innerstädtischen Lage, der bisher schon vorhandenen intensiven baulichen Nutzung sowie dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll eine angemessene bauliche Verdichtung zugelassen werden. Insoweit werden im Regelfall die zulässigen Höchstwerte des § 17 BauNVO ausgeschöpft bzw. als Angebot der max. zulässigen Nutzung vorgegeben.

4.2 Erschließungskonzept - Verkehr

Das gewählte innere Erschließungskonzept mit den Planstraßen A und B folgt dem Grundsatz einer möglichst sparsamen und kostengünstigen Erschließung unter Berücksichtigung der vorgenannten Rahmenbedingungen mit einem ausreichenden Abstand zum Hemelter Bach sowie der Berücksichtigung der Nutzbarkeit der vorhandenen angrenzenden öffentlichen Straßen als Erschließung einzelner Grundstücke.

Im Bereich der Mischgebietsnutzungen sowie im Verdichtungsbereich an der Basilikastraße und Elter Straße werden den Baugrundstücken zudem Stellplatzflächen zugeordnet.

Die weiteren entsprechend der Nutzung erforderlichen Einstellplätze sind auf den einzelnen Baugrundstücken nachzuweisen.

4.3 Grünordnung

Das Planungskonzept berücksichtigt zudem eine Durchgrünung des Plangebietes mit einzelnen öffentlichen Grünflächen, Erhalt vorhandener Bäume sowie Ergänzung durch einen Grünzug. Letztlich wird ein Kleinkinderspielfeld vorgesehen.

Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggf. sind versickerungsfähige Pflasterungen und vergleichbares einzusetzen.

Bei Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden Gehölze und Einzelbäume sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 zu beachten, insbesondere sind die Kronen-Traubereiche der zu erhaltenden Bäume mittels standfestem Bauzaun (Holzverschlag) bzw. der Wurzelbereich mittels Spundwand zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronenbereich z.B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsbau u.ä. ist zu vermeiden.

Die Pflanzbindungen für Einzelbäume im Bereich des Gehweges, bzw. in deren Verlängerung sowie im Bereich der öffentlichen Grünflächen werden vom Erschließungsträger einheitlich und in einem Zuge nach weitgehender Fertigstellung der Bauten ausgeführt.

4.4 Festsetzungen in Textform

Neben den zeichnerischen Festsetzungen sind Festsetzungen in Textform vorgesehen, um weitergehende bzw. zusätzlich erforderliche Nutzungsregelungen in die Satzung aufzunehmen.

Hierbei sind neben erforderlichen Nutzungsregelungen zur Sicherstellung der städtebaulichen Konzeption vor allem auch Regelungen zur baulichen Gestaltung erforderlich.

Folgende Regelungen sind vorgesehen:

A: Planungsrechtliche Festsetzungen:

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 *Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1,3,4 und 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.*
- 1.2 *Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7, 8 und 9 BauNVO aufgeführten im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind ausgeschlossen.*
- 1.3 *In den WA 1 und 2 darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um max. 20% überschritten werden.*

Der Schwerpunkt der künftigen Nutzung soll die Wohnnutzung sein. Insoweit werden die für diesen Standort städtebaulich unverträglichen Nutzungen ausgeschlossen.

Bei einer mäßig verdichteten Bebauung auf zum Teil kleineren Grundstücken ist zudem eine begrenzte Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und Garagen, Zufahrten etc. erforderlich und städtebaulich vertretbar.

2 Garagen und Nebengebäude

- 2.1 *Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Hemelter Bachs (Schutzstreifen 8,00m von der Böschungsoberkante) sind bauliche Anlagen jeglicher Art (wie z.B. Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO nicht zulässig)*
- 2.2 *In dem WA 3.2 sind Stellplätze vor dem Gebäude/straßenseitig nicht zulässig. Die Stellplatzanlagen sind seitlich oder als Tiefgarage auszubilden.*

Im Bereich des Hemelter Bachs als pot. Überschwemmungsbereich, aber auch naturschutzfachlich wertvollem Bereich soll die Funktion der Grünanlage nicht durch bauliche Nutzungen beeinträchtigt werden. Zudem ist der Hochwasserschutz zu berücksichtigen.

An der Basilikastraße soll der Straßenraum, die Bebauungsvorderkante nicht durch Einstellplätze gestalterisch negativ beeinflusst werden; vorn daher werden hier die genannten Anlagen ausgeschlossen.

3 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

- 3.1 *In den Bereichen mit festgesetzter Einzel- bzw. Doppelhausbebauung ist die max. Zahl der Wohnungen wie folgt festgelegt: bei Einzelhäusern = 2 Wohnungen, bei Doppelhäusern = 2 Wohnungen.*

Der Innenbereich des Plangebietes bei möglichst sparsamer Erschließung auf kleineren Grundstücken trägt nur eine mäßige bauliche Verdichtung. Von daher ist die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten begründet.

4 Begrünung/Bepflanzung

- 4.1 *Zur Durchgrünung des Gebietes sind je 200m² Grundstücksfläche mind. ein heimischer Laubbaum (StU mind. 12,0 cm in 1,00 m Höhe gemessen) z.B. Buche, Eiche, Erle, Esche, Birke) oder zwei Obstbäume auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen.*
- 4.2 *Im Bereich des WA 3.1/3.2 ist eine Buchenhecke mit einer Mindesthöhe von 1,50 – 1,75 m an der Grenze zur Strasse innerhalb der Vorgärten anzupflanzen. Ausfälle sind zu ersetzen.*
- 4.3 *Der erhaltenswerte Baumbestand des Plangebietes ist vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen in gleicher Art und Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.*
- 4.4 *Für je 4 Kfz-Stellplätze ist mindestens ein heimischer Laubbaum (StU mind. 12,0 cm in 1,00 m Höhe gemessen) als gliederndes Element innerhalb der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Pflanzflächen der Bäume sollen mind. 4,0 m² aufweisen.*
- 4.5 *Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsstellplätze ist mit einer Buchenhecke an der Grenze zur Strasse (innerhalb der Gemeinschaftsanlage) mit einer Höhe von 1,50 – 1,75 m zu umzäunen. Ausfälle sind zu ersetzen.*
- 4.6 *Die Pflanzbindungen auf den öffentlichen Grünflächen sind mit großkronigen, heimischen, standortgerechten Laubbäumen auszuführen. Alle Erschließungsmaßnahmen, insbesondere Versorgungsleitungen sind so auszuführen, dass ein dauerhafter und langfristiger Erhalt der Bäume gewährleistet.*
- 4.7 *Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist die Anlage eines Geh- und Radweges in einer Breite von max. 4,00 m zulässig.*

Das Planungskonzept verfolgt eine maßvolle, aber prägende Durchgrünung des Plangebietes. Hier wird einerseits stadtklimatischen (Kleinklima) Anforderungen Rechnung getragen, aber auch dem Anspruch genügt, Neubaugebiete mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern als ein Teil der notwendigen Kompensation für Eingriffe in den Naturhaushalt zu gliedern.

5. Passive Lärmschutzmaßnahmen

Eine schalltechnische Untersuchung ist beauftragt; das Gutsachten liegt noch nicht vor. Soweit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen werden müssen, werden diese in die Planzeichnung aufgenommen.

B: Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Gestaltung der Dächer

- 1.1 Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhenbestimmung ist die Höhenlage bzw. Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche.
- 1.2 Soweit die Dachneigungen festgesetzt sind, müssen die Dächer der Hauptbaukörper entsprechend als Sattel-, Walm-, Zelt- oder Flachdächer ausgebildet werden. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig. Für die Dachdeckung sind nur hellgraue, graue, dunkelgraue und schwarze Ziegel sowie Metaldächer zulässig. Glasierte Dachziegel sind nicht zulässig.
- 1.3 In dem WA 1 sind ausnahmsweise auch rote Dachziegel in matter Ausführung zulässig.
- 1.4 In dem WA 3.1/3.2 und im MI 5 darf die Firsthöhe von Nebengiebeln und Dachaufbauten nur bis max. 1,00m an die Firsthöhe des Haupthauses reichen.
- 1.5 In dem WA/MI 4 sind nur Flachdächer zulässig.
- 1.6 Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Einschnitten darf zusammen maximal die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen. So genannte Fledermausgauben sind nicht zulässig.
- 1.7 Soweit die Hauptfirstrichtung im Plan dargestellt ist, ist diese bei einer zulässigen Richtungsabweichung von +/- 15° einzuhalten.

2. Gestaltung der Fassaden

- 2.1 Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Verblend- bzw. Sichtmauerwerk oder Putz zu erstellen. Weiße bzw. Cremefarbene Verblender sind nicht zulässig.
- 2.2 In dem WA 3.1/3.2 und im MI 5 ist nur rotes bis rot-blaues Verblendmauerwerk zulässig.
- 2.3 Für untergeordnete Teilflächen (bis zu 40% der Fassadenfläche) dürfen auch andere Materialien verwendet werden. Für das WA 3.1/3.2 und das MI 5 gilt dies nur für Dachausbauten, Stützen und Vordächer.
- 2.4 Die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper (Doppel- und Reihenhäuser) sind in gleichem Material und gleichen Farbtönen auszuführen.

Mit der Altbebauung ist zunächst eine Vorprägung von Baumaterialien gegeben, die teilweise aufgenommen und entwickelt werden soll.

Im übrigen soll mit den Festsetzungen zur Gestaltung eine gestalterische Vorgabe gegeben werden, die den Zusammenhang des Siedungsbereichs fördert und eine übermäßige Gestaltungsvielfalt vermeidet.

Mit der Höhenbegrenzung der Gebäude und den Vorgaben zur Dachausbildung soll ein Gestaltungsmaßstab entwickelt werden, der eine zu stark abweichende bauliche Gestaltung und Höhenentwicklung benachbarter Baukörper vermeidet.

An der Elter Straße wird die hier ursprünglich vorhandene Flachdachbebauung als Gestaltungsmaßstab aufgenommen.

Insgesamt gewährleisten die Festsetzungen dennoch eine ausreichende architektonische Gestaltungsfreiheit.

5 Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Erdgas und Trinkwasser wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH sichergestellt.

Gemäß Löschwasserbereitstellungsplan können, laut DVGW Arbeitsblatt W 405 im Umkreis von 300 Metern 96 m³/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 m³/h ist nach Auskunft der örtlichen Feuerwehr ausreichend, um in einem Wohngebiet den Grundfeuerschutz sicherzustellen.

Die Ableitung des Abwassers wird über das vorhandene innerstädtische Entwässerungssystem bewerkstelligt. Im angrenzenden Straßennetz ist ein Mischwasserkanal vorhanden. Die neue Kanalisation muss im Trennsystem erfolgen.

Dies entspricht auch den Planvorgaben des Zentralenabwasserplanes. Während das Schmutzwasser direkt an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden kann, wird für das Regenwasser eine Einleitung in den Hemelter Bach erforderlich, bei vorheriger Rückhaltung. Diese kann durch Staukanal oder Regenrückhaltebecken bewerkstelligt werden.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht zulässig.

Die entsprechenden Planungen werden derzeit erstellt und rechtzeitig mit den zuständigen Fachämtern der Stadt Rheine abgestimmt.

Dem Fernmeldeamt Münster ist der Baubeginn der Straßenbauarbeiten jeweils 2 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

6 Städtebauliche Werte

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich nachfolgende städtebauliche Werte:

Fläche insgesamt (Geltungsbereich):	51.130 m²
- WA 1, GRZ 0,4,	8.207 m²
- WA 2, GRZ 0,4,	16.649 m²
- WA 3.1/3.2, GRZ 0,4,	5.082 m²
- WA 4, GRZ 0,4,	2.555 m²
- MI 4, GRZ 0,6,	1.551 m²
- MI 5, GRZ 0,6,	4.060 m²
- geplante Verkehrsflächen	4.138 m²
- vorhandene Verkehrsflächen (Basilikastraße)	3.444 m²
- Öffentliche Grünfläche (Grünzug, Beete im Bereich Planstraße A)	950 m²
- Spielplatz	371 m²
- Öffentliche Grünfläche (Parkanlage am Hemelter Bach)	4.123 m²

7 Bodendenkmale/Bodenfunde

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.

Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. (§§ 15 und 16 DSchG).

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können. (§ 19 DSchG NRW) Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

8 Umsetzung; Realisierung

8.1 Städtebaulicher Vertrag

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

8.2 Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen (u. a. gesetzliche bzw. amtliche Umlegungen, Grenzregelung) werden durch die Planung nicht ausgelöst.

9 Umweltbericht

9.1 Vorbemerkung/Zusammenfassung

Nach § 2a BauGB (i.d.F. vom 24. Juni 2004) hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Gesonderter Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht. Der Umweltbericht umfasst die nach § 2 Abs.4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes.

In § 1 Abs.6 Nr.7 werden die verschiedenen Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege genannt. Über die folgenden Schutzgüter können diese Belange erfasst werden: Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch Kulturgüter / sonstige Sachgüter und die Wechselwirkungen zwischen den zuvor genannten Schutzgütern-

Die Inhalte des Umweltberichtes nach § 2 Abs.4 und § 2a Satz 2 Nr.2 ergeben sich aus der Anlage zum BauGB, wobei nach § 2 BauGB die Gemeinde mit den Behörden (§ 4 Abs.1 BauGB) für jeden Bebauungsplan festlegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Dieses Vorgehen wird Scoping genannt. Die Behörden wurden im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Jahre 1999 von der Planung unterrichtet.

Der unter diesen Vorgaben zum Planentwurf erstellte Umweltbericht mit integrierter Eingriffsbilanzierung ist im derzeitigen Verfahrensstand als gesonderter Textteil, gleichwohl aber als Bestandteil der Begründung erstellt.

Der Umweltbericht kommt zu folgenden Ergebnissen:

9.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht kommt – bezogen auf die einzelnen Schutzgutbereiche – zu folgenden Ergebnissen:

- **Tiere und Pflanzen sowie Biologische Vielfalt**

Durch die Bebauung des Plangebietes kommt es zu einem Funktionsverlust für Tier- und Pflanzenarten durch Änderung bzw. Zerstörung der vorhandenen Biotoptypenausstattungen (Grünbrache, gehölzbestandene Brache, Ziergarten). Wertvollere gehölzbestandene Bereiche im Nordosten entlang des Hemelter Baches, eine Lindenreihe an der Glienhorststraße und 3 alte Eichen sind zum Erhalt festgesetzt.

Aufgrund des derzeit hohen Versiegelungsgrades bringt die Planung unter Berücksichtigung der vorgesehenen Entsiegelung keine zusätzliche Versiegelung sondern sogar eine Verringerung des Versiegelungsanteiles mit sich. In Teilbereichen kommt es aber dennoch zu einem Verlust von Biotopen. Dieser stellt einen Eingriff im Sinne der Naturschutzgesetzgebung dar. Die Eingriffsreglung gemäß § 4 LGNW ist somit anzuwenden.

Aufgrund der in erster Linie geringen bzw. mittleren Wertigkeit der betroffenen Biotope und der vorhandenen Vorbelastungen (ehemals durch die Nutzung der Gebäude, derzeit durch die Abrissarbeiten) ist unter Berücksichtigung der Erhaltungsfestsetzungen für die hochwertigen Bereiche entlang des Hemelter Baches und einem Großteil der vorhandenen Einzelbäume – bis auf die zuvor beschriebenen Beeinträchtigungen - mit keinen weiteren Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu rechnen.

Schutzgebiete oder –objekte nach Landschaftsgesetz NW sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Die Planung führt zu keiner Überplanung oder Beeinträchtigung von Rote-Liste-Arten/ Biotopen oder von streng geschützten Arten. Es werden ebenfalls keine bedeutsamen faunistischen Funktionsräume von der Planung unmittelbar betroffen, da der Hemelter Bach mit seinen gehölzbestandenen Böschungsbereichen zum Erhalt festgesetzt wird. Daher ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Biologischen Vielfalt zu rechnen.

Kompensationsmaßnahmen:

Innerhalb des Plangebietes:

- Freiflächen: Anlage von Ziergärten, Grünflächen, Spielplatz

Außerhalb des Plangebietes:

- Externe Kompensationsmaßnahmen sind vom Vorhabensträger zu erbringen. Entsprechende Vereinbarungen sind im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages festzulegen.

• **Boden, Wasser, Klima/Luft**

Als schwerwiegende Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden im Sinne der Naturschutzgesetzgebung ist die Versiegelung von Flächen anzusehen, da diese zu einem Totalverlust aller Bodenfunktionen (Speicher- und Reglerfunktion, biotische Lebensraumfunktion, Archivfunktion) führt. Die vorliegende Planung führt auf Grund des bereits vorhandenen hohen Versiegelungsanteil nicht zu einer Mehrversiegelung. In Zukunft wird insgesamt betrachtet der Versiegelungsanteil sogar unter dem heutigen Maß liegen, so dass dieser Punkt zu vernachlässigen ist.

Im Plangebiet befinden sich im Bereich des ehemaligen Kesselhauses Altlasten. Ein Konzept zur Altlastensanierung wurde mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Nach Durchführung der Sanierungsarbeiten sind gemäß Stellungnahme zur Entsorgungssituation des Büros Weßling keine Schadstoffkonzentrationen im Gebiet mehr vorhanden, die für die sensible Nutzung als Wohnbaufläche als kritisch zu bewerten wären.

Ein früherer CKW-Schaden gilt als saniert (Abschlussgutachten zur Sanierung eines CKW-Schadens mittels Bodenluftabsaugung auf der Firma Kümpers GmbH). Hiervon gehen demnach keine Auswirkungen mehr aus.

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser kommen keine Funktionsbereiche mit besonderer Wertigkeit bzw. Schutzbedürftigkeit im überplanten Bereich vor.

Aufgrund der Altlastenproblematik kommt das „Gutachten zur Regenentwässerung – Anzeige gemäß § 58 LWG“ (FLICK INGENIEURGEMEINSCHAFT GMBH 2004) zu dem Schluss, dass auf eine Versickerung von Niederschlagswasser zu verzichten ist. Das Regenwasser wird voraussichtlich nach einer Rückhaltung im zu erstellenden Regenwasserkanal (Staukanal) oder in einem Regenrückhaltebecken ortsnahe in das angrenzende Gewässer, Hemelter Bach als Vorflut eingeleitet.

Für ein ursprünglich verfolgtes Planungskonzept aus dem Jahre 2003/2004 liegt bereits ein wasserwirtschaftlicher Entwurf sowie ein wasserwirtschaftlicher Regelungsbescheid des Kreises Steinfurt vom 03.08. 2004 vor. Da das Erschließungskonzept im Zuge des nunmehr verfolgten Planungskonzepts verändert wird, ist das Entwässerungskonzept zu überarbeiten und erneut zur Prüfung und Abstimmung vorzulegen.

Die frischluftproduzierenden Gehölzbestände entlang des Hemelter Baches, die eine besondere Bedeutung für die Schutzgüter Klima/Luft aufweisen, werden größtenteils erhalten. Es ist demnach davon auszugehen, dass der Anteil an frischluftproduzierenden Grünflächen vor und nach Umsetzung der Planung etwa gleich bleibt bzw. sich leicht erhöht. Es ist demnach nicht mit negativen Auswirkungen auf das Mikro- und Mesoklima zu rechnen.

- **Landschaft**

Funktionselemente mit besonderer Bedeutung sind nicht von einer Überplanung betroffen, so dass hier keine Auswirkungen zu erwarten sind. Dies gilt auch für den aus Sicht des Schutzgutes bedeutsamen angrenzenden Stadtpark.

Das übrige Plangebiet weist keine besondere Bedeutsamkeit für das Schutzgut Landschaft auf. Zudem handelt es sich um einen durch die vorhandene Nutzung mittel bis stark vorbelasteten Bereich. Die Überplanung durch ein Wohngebiet führt somit nicht zu einer erheblich nachteiligen Auswirkung gemäß UVPG/BauGB.

Das Plangebiet umfasst keine landschaftsbildspezifischen Schutzgebiete oder –objekte nach Naturschutzgesetz NRW.

- **Menschen**

Im Plangebiet befinden sich im Bereich des ehemaligen Kesselhauses Altlasten und einen inzwischen sanierten CKW-Schaden. Die Thematik wurde beim Schutzgut Boden abgehandelt (s.o.).

- **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Die derzeit noch vorhandene Bausubstanz der ehemaligen Fabrik Kümpers im Bereich der „Elter Strasse“ und der „Basilikastraße“, die ein Sachgut darstellt, ist nicht von einer Überplanung betroffen und bleibt erhalten.

Für die übrigen Fabrikgebäude ist ggf. der Denkmalschutz aufgehoben und es liegt eine Abrissgenehmigung vor. Der Abriss dieser Gebäude ist nicht Bestandteil des hier betrachteten Bauleitplanverfahrens.

- **Wechselwirkungen**

Im Plangebiet kommt mit dem gehölzbestandenen Uferbereich des Hemelter Baches (Biotope Nr. 6.6a, 6.6b, 7.2) ein Biotop- oder Umweltkomplex mit besonderer Empfindlichkeit / Bedeutung in Bezug auf die Schutzgüter Pflanzen/Tiere, Klima/Luft und Landschaftsbild vor. Der Uferbereich wird in der Planung zum Erhalt festgesetzt, so dass das Planungsvorhaben zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Bereich komplexer schutzgutübergreifender Wechselwirkungen führt.

- **Europäisches Netz – Natura 2000**

Von der Planung sind keine Gebiete des europäischen Netzes Natura 2000 betroffen.

- **Maßnahmen zum Monitoring**

Grundlage der Feststellung, dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen verbleiben, ist die Umsetzung der konkret benannten Maßnahmen zur Kompensation. Die Stadt Rheine wird die Überprüfung zur Umsetzung und Entwicklung der Festsetzungen des Bebauungsplans (Durchgrünung des Gebietes) und zu den im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages festzulegenden externen Kompensationsmaßnahmen in folgenden Abständen durch Kontrolle vor Ort durchführen:

- direkt nach der Durchführung der Maßnahmen
- drei Jahre nach Realisierung der Planung
- danach im Abstand von jeweils 10 Jahren für einen Zeitraum von 30 Jahren

Die Stadt Rheine wird die, durch die an der Planung beteiligten Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB weitergereichten Informationen über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zur Kenntnis nehmen. Diese Informationen werden, falls erforderlich, Grundlage für Umfang, Untersuchungstiefe, Methode und der festzulegenden Untersuchungsabstände für möglicherweise weitere Kontrollen sein.

Darüber hinaus wird die Stadt Rheine die Umsetzung der Altlastensanierung und die Durchführung der Maßnahmen bzgl. der Bodendenkmalpflege vor Ort überwachen. Hier sind insbesondere möglicherweise auftretende, unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu berücksichtigen.

- **Gesamthafte Beurteilung:**

Nach Durchführung der verschiedenen Maßnahmen (Vermeidung, Kompensation, Monitoring) verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Naturschutzgesetzgebung und keine Auswirkungen, die als erheblich nachteilig im Sinne von UVPG/BauGB zu bezeichnen wären.

Zu einem späteren Zeitpunkt auftretende unvorhergesehene Umweltauswirkungen sind dann zu behandeln.

Das Ergebnis der Eingriffsbilanzierung ergibt folgende Gegenüberstellung:

9.3 Eingriffs- und Kompensationsermittlung

Die Eingriffs- und Kompensationsermittlung im Umweltbericht erfolgt anhand der von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen herausgegebenen Arbeitshilfe für die Bauleitplanung "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft (2001)"..... (siehe Umweltbericht).

9.3.1 Eingriffsflächenwert

Der Eingriffsflächenwert ergibt sich aus der Multiplikation der einzelnen Flächengrößen mit dem jeweiligen Wertfaktor.

9.3.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Der Kompensationswert innerhalb des Plangebietes ergibt sich aus der Multiplikation der einzelnen Flächengrößen mit dem jeweiligen Wertfaktor der Ausgleichsmaßnahmen (siehe Umweltbericht).

9.3.3 Gesamtbilanz

Der Gesamtflächenwert A des Untersuchungsraumes beträgt 55.299 Wertpunkte. Der Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes hat einen Gesamtwert B von 44.067 Wertpunkten. Die Gesamtbilanz sieht somit wie folgt aus:

Gesamtwert B	-	Gesamtwert A	=	Gesamtbilanz
44.067	-	55.299	=	- 11.232

Die Gegenüberstellung schließt mit einer negativen Bilanz von 11.232 Wertpunkten, d. h. es verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft, die sich im wesentlichen auf den Biotopverlust von Bracheflächen und Gehölzbeständen beziehen.

9.3.4 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die o.g. Maßnahmen im Plangebiet reichen nicht aus, um die Beeinträchtigungen in dem Schutzgutbereich Tiere und Pflanzen vollständig zu kompensieren. Nach Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im Plangebiet verbleibt ein **ökologisches Defizit von 11.232 WE** (vgl. Kap.9.3.3 des Umweltberichts).

Eine Kompensation des Defizits ist nur über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen und Elemente der freien Landschaft zu gewährleisten. Es sollen die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes an anderer Stelle in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt werden.

Der Nachweis der errechneten 11.232 Werteinheiten ist durch externe Kompensationsmaßnahmen vom Vorhabensträger zu erbringen. Entsprechende Vereinbarungen sind im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages festzulegen.

Die Beeinträchtigungen innerhalb des Schutzgutes Tiere und Pflanzen der Naturschutzgesetzgebung können durch den Nachweis der Werteinheiten auf geeigneten Kompensationsflächen vollständig kompensiert werden.

10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Diese Begründung wurde ausgearbeitet durch:

Wallenhorst, 2006-06-05

INGENIEURPLANUNG

Johannes Eversmann

Diese Begründung ist zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 Bestandteil des Bauleitplanverfahrens gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

Rheine, den 2006-06-08

S t a d t R h e i n e
Die Bürgermeisterin

In Vertretung

Dr. Ernst Kratzsch
Erster Beigeordneter

Auszug wirksamer FNP

