

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 40

Kennwort:
"Oderstraße"

1. Anlass der Planung

Im Stadtteil Hauenhorst sollen die verfügbaren Wohnbaulandreserven in bereits bestehenden Wohnquartieren aktiviert werden, um den weiteren Flächenverbrauch von freiem Landschaftsraum für die Bereitstellung von Wohnbauflächen zu minimieren.

Ein Potential für diese städtebauliche Nachverdichtung bietet der Baublock, der begrenzt wird durch die Mesumer Straße, den Vennweg, den Hessenweg und die Eichendorffstraße. Entsprechend der umgebenden Bebauung soll das Areal zu einem städtebaulich geordneten Wohnbereich mit Einfamilienhausbebauung in freistehender Bauweise entwickelt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel, die Innenentwicklung vorhandener Bauflächen im Blockinnenbereich städtebaulich zu ordnen.

2. Geltungsbereich

Gemäß Aufstellungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine vom 21. März 2007 wird der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch die Südseite der Mesumer Straße,
im Osten:	durch die Westseite des Vennweges,
im Süden:	durch die Nordseite des Hessenweges,
im Westen:	durch die Ostseite der Eichendorffstraße.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Westmünsterland weist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich aus. Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird somit entsprochen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Vorgabe wird durch den Bebauungsplanentwurf aufgenommen und planungsrechtlich verfestigt.

Der Bebauungsplan Nr. 40 bezieht sich auf eine Fläche, deren Innenentwicklung durch die planungsrechtliche Ordnung einer „Hinterlandbebauung“ gefördert werden soll. Das Aufstellungsverfahren kann deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Mit Bezug auf § 13 a BauGB entfällt auch die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung, zur Erstellung eines Umweltberichtes und zur Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Darüber hinaus gelten ggf. entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als zulässig.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet

Das zu überplanende Areal im Stadtteil Hauenhorst liegt am östlichen Rand des Stadtteils „Hauenhorst“ der Stadt Rheine. Mit einer Entfernung von ca. 0,6 km Luftlinie zum Versorgungsschwerpunkt des Stadtteils Hauenhorst im Bereich Mesumer Straße/Brochtruper Straße sind die hier vorhandenen Versorgungseinrichtungen gut zu erreichen.

Das Plangebiet wird geprägt durch eine weitgehend geschlossene Blockrandbebauung in vornehmlich eingeschossiger Bauweise. Lediglich die Gebäude Eichendorffstraße 1 und 21 sowie Oderstraße 10 sind zweigeschossig.

Als Gebäudetyp bestimmt das klassische Einfamilienhaus in eingeschossiger Bauweise das Siedlungsbild. Als Ausnahme von der reinen Wohnnutzung befindet sich im Gebäude Eichendorffstraße 1 der Unterrichtsraum einer Fahrschule.

4.2 Infrastrukturelle Angebote in der Umgebung

Da es sich bei dem überplanten Areal bzw. dessen Umfeld um ein weitgehend bebautes Gebiet handelt, das am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Hauenhorst liegt, sind alle in diesem Stadtteil vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu erreichen: Der Versorgungsschwerpunkt im Bereich Mesumer Straße/Brochtruper Straße liegt ca. 600 m entfernt, das hier vorhandene Angebot – u.a. Lebensmitteleinzelhandel, Arztpraxen – ist von Plangebiet aus gut zu erreichen.

Aufgrund des verhältnismäßig kleinen Ortsteils sind alle in Hauenhorst vorhandenen Infrastruktur- und Freizeiteinrichtungen in relativ kurzen Entfernungen zu erreichen. Insbesondere die beiden Kindergärten – DRK-Kindergarten am Brombeerweg und Kath. Kindergarten an der Kirchstraße – und die Grundschule (Marienschule) an der Hauptstraße liegen in fußläufiger Entfernung.

4.3 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet weist keine topographischen Höhenversprünge auf und ist relativ eben. Es liegt rund zwischen 44,50 und 42,00 m über NN.

Naturräumlich ist das Plangebiet dem „Hollicher Feld“ zuzuordnen mit dem vorherrschenden Bodentyp „Podsol“. Hydrogeologisch ist ein Grundwasserleiter mit geringer Mächtigkeit und mäßiger Porendurchlässigkeit festzustellen. Das Gebiet weist hinsichtlich der Grundwasserschutzfunktion eine gute Filterwirkung bei schneller Infiltration und langsamer Ausbreitung von Verschmutzungen auf. Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 5,00 und 6,00 m.

4.4 Zustand von Natur und Landschaft

Entsprechend der vorhandenen Nutzungs- und Baustruktur ist das Plangebiet bzw. dessen Umgebung bezüglich seiner naturräumlichen Gestaltung geprägt: Aufgrund der Wohnnutzung weisen die Grundstücke typische Hausgärten mit Rasenflächen, Busch- und Baumgruppen auf. Die potentielle natürliche Vegetation – Eichen-Birkenwald – ist durch die anthropogene Nutzung vollständig zurückgedrängt.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt für die vorhandenen Gebäude über das städtische Entwässerungsnetz im Mischsystem. Auch die durch die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 40 projektierte Bebauung im Blockinnenbereich kann an dieses Netz angeschlossen werden. In Teilflächen des Gebietes ist eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich, wie die bereits laufenden Verrieselungsanlagen auf einzelnen bebauten Grundstücken belegen.

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 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 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 Befördern, des Behandeln und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

4.6 Immissionen/Emissionen

Das Plangebiet ist bereits durch die Verkehrsströme auf der Mesumer Straße/K 66 mit Lärmemissionen vorbelastet, wie der Schallimmissionsplan der Stadt Rheine belegt. Durch die Inhalte des Bebauungsplanes wird sich an dieser Belastung jedoch nichts wesentliches ändern, da lediglich eine relativ geringe Anzahl von Wohngebäuden planungsrechtlich gesichert wird. Von der projektierten Nutzung des Plangebietes – allgemeines Wohngebiet – gehen insgesamt keine Emissionen auf die Nachbarschaft aus, die für die vorhandene Nachbarschaft als unzumutbar einzustufen sind.

Insgesamt sind damit durch die Realisierung der Planinhalte Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die zukünftigen Bewohner, die Allgemeinheit oder die Nach-

barschaft herbeizuführen, nicht zu erwarten. Demnach werden auch keine Planungen oder Maßnahmen bezüglich des Immissionsschutzes zur Umsetzung bzw. Realisierung vorgeschlagen.

4.7 Altlasten

Der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im Plangebiet Altlasten/Alttablagerungen oder Altstandorte vorhanden sind (vgl. u.a. Altlastenverzeichnis der Stadt Rheine).

4.8 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler. Auch in räumlicher Nähe zum Plangebiet sind keine entsprechenden Denkmäler vorhanden. Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft, wie Naturdenkmäler bzw. geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 22 bzw. 23 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen weist das Plangebiet ebenfalls nicht auf.

5. Planung

5.1 Erschließung

Das Plangebiet, das Teil eines allseitig von Straßen gefassten Baublockes ist, wird über diese Verkehrswege an das Verkehrsnetz des Ortsteiles Hauenhorst angeschlossen: Die im Norden verlaufende Mesumer Straße gewährt als K 66 den Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

Die im Blockinnenbereich projektierten Wohnbaugrundstücke sind jeweils über die vorgelagerten Grundstücke zu erschließen. Dabei können auch mehrere Grundstückseigentümer gemeinsam die rückwärtigen Bereiche erschließen. Eine direkte planungsrechtliche Vorgabe – z. B. in Form einer Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten – erfolgt nicht, da die Einzelinteressen der Grundstückseigentümer in Hinsicht auf eine zeitliche Realisierung ihrer Vorhaben nicht koordiniert werden kann.

Über eine Haltestelle im Bereich Mesumer Straße/Eichendorffstraße ist der zu überplanende Bereich an das StadtBus-System angeschlossen. Diese Haltestellen werden von einer Linie, jeweils im halbstündigen Takt, bedient. Dieser Takt ist abgestimmt auf das gesamte StadtBus-System und die möglichen Umsteigevorgänge am zentralen StadtBusbahnhof in der Innenstadt von Rheine. Über dieses ÖPNV-Netz erfolgt auch der Anschluss an den Bahnhof in der Innenstadt von Rheine und damit an das schienengebundene ÖPNV-Netz.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene städtische Entwässerungsnetz im Mischsystem. Das vorhandene Netz ist ausreichend, die anfallenden Wassermengen aufzunehmen. In Teilflächen des Plangebietes ist eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich, wie bereits laufende Versickerungsanlagen belegen.

5.2 Art der Nutzung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dem Ziel, den überplanten Bereich entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes zu einem Wohnquartier zu entwickeln und die Innenentwicklung von Wohnquartieren durch die Absicherung einer Hinterlandbebauung zu sichern. Entsprechend dieser Vorgabe wird die gesamte Fläche als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Um die Entwicklung eines ungestörten Wohnquartieres planungsrechtlich zu sichern, wird die Vorgabe „allgemeines Wohngebiet“ weiter differenziert: Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO generell ausgeschlossen. Diese Festsetzung soll die vorhandene bzw. die geplante Wohnbebauung vor den von entsprechenden Nutzungen ausgehenden Belastungen, insbesondere Emissionen, schützen.

Zur Unterstützung dieses Ziels werden zusätzlich die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Dadurch wird es möglich, in Abhängigkeit der Größe und der Frequentierung durch Kunden entsprechender Nutzungen und des daraus resultierenden Stellplatzbedarfs im Einzelfall Genehmigungen zu erteilen.

Die Festsetzung „allgemeines Wohngebiet“ berücksichtigt den im Planbereich ansässigen Gewerbebetrieb – Fahrschule – die Fortführung dieses Betriebes ist innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich.

5.3 Maß der Nutzung/Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung bzw. die Bauweise wird durch Baugrenzen, die Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl bestimmt.

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise – entsprechend der bereits vorhandenen Blockrandbebauung – festgesetzt. Zusätzlich wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Damit sind im Plangebiet – unter Berücksichtigung der Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude – nur freistehende Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Durch die gewählte Festsetzungskombination wird sichergestellt, dass lediglich „klassische“ Ein- bzw. Zweifamilienhäuser entstehen, da sowohl Doppel- als auch Reihenhäuser durch die Inhalte des Bebauungsplanes planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

Für das Plangebiet wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Es finden sich zwar gegenwärtig einzelne zweigeschossige Gebäude im Geltungsbereich, die vornehmlich durch Umbaumaßnahmen entstanden sind. Diese Entwicklung soll jedoch zukünftig ausgeschlossen werden um den vorherrschenden typischen Einfamilienhauscharakter mit eingeschossigen Wohngebäuden zukünftig zu sichern. Die Baugrenzen werden so großzügig bemessen, dass insgesamt die gewünschte Nachverdichtung planungsrechtlich gesichert wird und darüber hinaus auch Erweiterungen des Gebäudebestandes möglich werden. Ergänzt wird die Festsetzung hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse durch die Begrenzung der maximal zulässi-

gen Firsthöhe für den Blockinnenbereich. Hier wird die Firsthöhe auf maximal 9,00 m festgesetzt. Entsprechend der vorhandenen unterschiedlichen Gebäudestruktur am Blockrand wird hier auf eine Begrenzung der Firsthöhe verzichtet, hier reicht die Begrenzung auf maximal ein Vollgeschoss aus, um die Höhenentwicklung zu steuern.

Die Differenzierung wird fortgesetzt bei der Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude: Während für die Straßenrandbebauung eine Begrenzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf zwei erfolgt, wird für den zentralen Bereich lediglich eine Wohneinheit zugelassen. Auch diese Festsetzung dient dem besonderen Schutz der an den Innenbereich angrenzenden, bereits vorhandenen, Wohngebäude.

Auch bei der Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl wird die Differenzierung zwischen Blockinnenbereich und –außenbereich fortgesetzt: während für die Randbereiche mit 0,4 der gem. § 17 BauNVO höchstzulässige Wert festgesetzt wird, erfolgt für die zentral gelegenen eine Reduzierung auf 0,35. Durch diese Verringerung der höchstzulässigen überbaubaren Fläche wird sichergestellt, dass in den rückwärtigen Grundstücksarealen eine aufgelockerte Bebauung entsteht, die Rücksicht nimmt auf die im Randbereich vorhandene Bebauung und deren Bewohner.

Mit der gewählten Festsetzungskombination wird eine Nachverdichtung des Blockinnenbereiches städtebaulich geordnet. Es können in diesem Bereich nur „klassische“ Einfamilienhäuser mit einer relativ geringen Gebäudehöhe und relativ geringer Verdichtung entstehen, von denen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der vorhandenen Bebauung ausgehen werden.

6. Voraussetzungen und Folgen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 40 soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. § 13 a BauGB enthält die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens: Es muss sich um Bebauungspläne der Innenentwicklung handeln. Dieses sind Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Dabei bezieht sich die Nachverdichtung auf ganz oder teilweise bebaute oder für die Bebauung vorgesehene oder bebaubare Grundstücken und nicht bebaubare Flächen im besiedelten Bereich. Explizit wird in der vorliegenden Kommentierung hier auf die sog. „Hinterlandbebauung“ verwiesen. Somit ist für das Plangebiet „Oderstraße“ die erste Bedingung für die Anwendung des § 13 a BauGB erfüllt, da es sich um den klassischen Fall einer Nachverdichtung durch „Hinterlandbebauung“ handelt.

Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Es sind deshalb – abgeleitet aus dem Europarecht – bestimmte Begrenzungen einzuhalten: Es ist zu prüfen, ob die festzusetzende Grundfläche eine Größenordnung von 20 000 m² überschreitet. Für die Abgrenzung der Größe ist die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche maßgeblich. Dies ist die Fläche, die von baulichen Anlagen überdeckt wird. Dabei werden Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO – u.a. Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten – und Erschließungsanlagen nicht mitgerechnet. Im vorliegenden Fall ergibt sich unter Berücksichtigung der festgesetz-

ten GRZ von 0,4 bzw. 0,35 eine Grundfläche von ca. 17.500 m², der vorgegebene Wert wird damit deutlich unterschritten.

Weitere Ausschlusskriterien für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die nach dem UVPG oder Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen bzw. wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete in Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Beide Kriterien können für das vorliegende Plangebiet ausgeschlossen werden: Der Schwellenwert für die UVP-Pflicht bzw. die Vorprüfungs-Pflicht liegt ebenfalls für Städtebauprojekte bei 20.000 m² Grundfläche. In der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes finden sich keine der angesprochenen Schutzgebiete.

Damit werden insgesamt die Voraussetzungen erfüllt, um das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 40 als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Verfahrensmäßig wird deshalb gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und auch kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Auch von der Angabe in der Auslegungsbekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

Im vorliegenden Fall – weniger als 20.000 m² Grundfläche – gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ist der ggf. sich ergebende Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich, da durch die Innenentwicklung keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden. Die Neuinanspruchnahme von Flächen wird vermieden, was den wirksamsten Schutz vor Eingriffen in Natur und Landschaft darstellt.

Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung wird eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 6 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die getroffenen Nutzungsfestsetzungen stellen gem. § 1 Abs. 6 BauGB eine gerechte Abwägung insbesondere zwischen einerseits den Belangen der Bevölkerungsentwicklung, ihrer Wohnbedürfnisse, der Fortentwicklung vorhandener Stadtteile und der verbrauchernahen Versorgung sowie andererseits den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar.

Zu Berücksichtigen ist, dass die Schaffung von ortskernnahem Bauland („Innenentwicklung“) bzw. die Mobilisierung des in Rede stehenden Wohnbaulandes eine vorrangige Aufgabe der Stadtentwicklung darstellt. Ein weitergehender Verzicht auf die Baulandfestsetzung durch diesen Bebauungsplan würde zwangsläufig eine vorzeitige Inanspruchnahme von Freiflächen für Wohnbauzwecke an anderer Stelle des Stadtgebietes erforderlich machen.

Dem umweltschützenden Belang, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, wird durch die städtebauliche Ordnung einer Innenentwicklung Rechnung getragen.

7. Kosten der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von der Mesumer Straße, dem Vennweg, dem Hessenweg und der Eichendorffstraße begrenzt. Alle Straßen sind bereits soweit ausgebaut, dass die Erschließung der im Blockinnenbereich städtebaulich zu ordnenden Nachverdichtung gesichert ist. Die im inneren Bereich gelegenen Grundstücke werden über Erschließungsflächen angebunden. Der Stadt Rheine entstehen durch die Realisierung der Inhalte des Bebauungsplanes „Oderstraße“ somit keine zusätzlichen Kosten.

8. Umsetzung und Realisierung

Besondere bodenordnende Maßnahmen, z.B. ein Umlegungsverfahren, sind zur Realisierung der geplanten Gebäude im Blockinnenbereich nicht notwendig, da eine Erschließung der Bauflächen durch Bildung von separaten Erschließungsflächen möglich ist. Im Rahmen freiwilliger, privatrechtlicher Einigungen können die Grundstücke neu gebildet werden, so dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Die im Plangebiet vorhandenen Straßen sind bereits vollständig ausgebaut und die entsprechenden Erschließungskosten sind von den Grundstückseigentümern gezahlt worden. Durch die mögliche Nachverdichtung ergeben sich für die Eigentümer keine Nachforderungen. Bei den Kanalanschlussbeiträgen ist festzustellen, dass die Grundstücke nicht vollständig abgerechnet worden sind. Sobald durch die Rechtskraft des Bebauungsplanes die Möglichkeit der Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereichen gesichert worden ist, entsteht für die bisher noch nicht abgerechneten Flächen der Kanalanschlussbeitrag (zurzeit 4,76 €/qm bei eingeschossiger Bauweise). Gleichzeitig mit der Veranlagung wird – nach gegenwärtiger Beschlusslage des zuständigen Ratsgremiums – den Eigentümern die Stundung des Betrages ermöglicht, bis zu dem Zeitpunkt, an dem die rückwärtigen Flächen tatsächlich bebaut werden. Die Zahlung wird somit erst dann fällig, wenn die Angebotsplanung einer Nachverdichtung tatsächlich realisiert wird. Diese Verfahrensweise – Stundung des Kanalanschlussbeitrages bis zur Bebauung – ist durch den Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Rheine durch Beschluss abgesichert.

Hinsichtlich der Bemessung der Grundsteuer ergeben sich durch die Rechtskraft des Bebauungsplanes für die Eigentümer von Grundstücken im Geltungsbereich keine Änderungen. Die Bemessung der Grundsteuer richtet sich bei Wohnbaugrundstücken bis 1.500 m² nach dem Wert des aufstehenden Gebäudes. Erst ab der Obergrenze von 1.500 m² kann die Fläche als Indikator in die Bemessung eingehen. Der genannte Schwellenwert wird von keinem Wohnbaugrundstück im Geltungsbereich erreicht, sodass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sich an der Bemessung der Grundsteuer nichts ändert. Erst bei einer zusätzlichen Bebauung im rückwärtigen Bereich wird eine Neuveranlagung durchgeführt.

Die Realisierung der projektierten Nachverdichtung obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern. Seitens der Stadt Rheine werden für mögliche neue Baugrundstücke keine Zwangsmaßnahmen – z.B. Baugebote – ausgesprochen, um eine frühzeitige Bebauung zu erwirken. Die Planung ist als ein Angebot an die einzelnen

Grundstückseigentümer zu sehen, sowohl die generelle Umsetzung als auch der Zeitpunkt der Realisierung werden vom Eigentümer selbst bestimmt.

Rheine, 7. März 2007

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Michaela Gellenbeck
Städt. Baurätin z.A.