

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 306

Kennwort:
"Wettringer Straße/
Gronauer Straße"

1. Anlass der Planung

Im Stadtteil Thieberg sollen die verfügbaren Wohnbaulandreserven in bereits bestehenden Wohnquartieren aktiviert werden bzw. die noch vorhandenen Baulücken einer städtebaulich geordneten Entwicklung zugeführt werden, um den weiteren Flächenverbrauch von freiem Landschaftsraum für die Bereitstellung von Wohnbauflächen zu minimieren. Diese Innenentwicklung von Bauflächen ist aus gesamtstädtischer Sicht sinnvoll, da die notwendigen Infrastruktureinrichtungen bereits vorhanden sind.

Ein Potential für diese städtebauliche Nachverdichtung bietet der Baublock, der begrenzt wird durch die Gronauer Straße, die Oberstraße, die Wettringer Straße und die Schwedenstraße. Entsprechend der umgebenden Bebauung soll das Areal zu einem städtebaulich geordneten Wohnbereich entwickelt werden. Im westlichen Teil des Baublocks ist bereits eine umfangreiche Bautätigkeit nach § 34 BauGB erstellt worden. Der östliche Bereich wird geprägt durch eine Blockrandbebauung aus Wohngebäuden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel, die Nachverdichtung im Blockinnenbereich städtebaulich zu ordnen.

2. Geltungsbereich

Gemäß Aufstellungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine wird der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch die Südseite der Gronauer Straße,
im Osten:	durch die Westseite der Oberstraße,
im Süden:	durch die Südseite der Wettringer Straße,
im Westen:	durch die Ostseite der Schwedenstraße.

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. 306 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 Ver-

pflichtung 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. § 1a Abs. Satz 5 BauGB als zulässig.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet/Prägung

Das zu überplanende Areal im Stadtteil Thieberg liegt im Westen der Stadt Rheine, ca. 1,3 km Luftlinie von der Innenstadt (Marktplatz) entfernt.

Das Plangebiet weist zwei unterschiedliche städtebauliche Strukturen auf. Der westliche Teil wird geprägt durch einen zweigeschossigen Einfamilienhaustyp, der als Doppel- bzw. Reihenhauser erstellt worden ist. Entlang der Schwedenstraße finden sich zusätzlich individuell geplante Einfamilienhäuser. Der östliche Teil bietet städtebaulich ein uneinheitliches Bild: neben Einfamilienhäusern finden sich auch Zweifamilienhäuser. Vom Gebäudetyp her dominieren eingeschossige Häuser das Bild, es finden sich aber auch zweigeschossige Wohngebäude. Zusätzlich zur Wohnnutzung sind Gebäude vorhanden, die ursprünglich gewerblich genutzt worden sind (Grundstück Wettringer Straße 6) bzw. gegenwärtig eine gewerbliche Nutzung aufweisen (Grundstück Wettringer Straße 8, vormals Backstube, jetzt Partyküche, Gronauer Straße 15, vormals „Babystube“, jetzt Ausstellungsraum für Polstermöbel).

4.2 Infrastrukturelle Angebote in der Umgebung

Da es sich bei dem überplanten Areal bzw. dessen Umfeld um ein weitgehend bebautes Gebiet handelt, das westlich der Innenstadt von Rheine liegt, sind alle in diesem Stadtteil vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu erreichen: Insbesondere Läden, die zur Deckung des täglichen, kurzfristigen Bedarfs dienen, als auch Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und/oder sportliche Zwecke sind gut erreichbar.

Das ca. 800 m entfernt liegende Nahversorgungszentrum Berbomstiege/Königseschstraße kann entweder über die Hünenborgstraße oder über die Neuenkirchener Straße bzw. Berbomstiege erreicht werden.

Im Zuge der Bebauung „Wadelheim-Ost/Sassestraße“ und „Wohnpark Dutum“ ist am Knotenpunkt Neuenkirchener Straße/Sassestraße/Felsenstraße ein Grundversorgungszentrum entstanden, das etwa 1,2 km vom Plangebiet entfernt liegt.

Der nächstgelegene Kindergarten (Franziskus-Kindergarten) befindet sich an der Frankenburgstraße 68. Zur Erreichung dieses Kindergartens ist eine Überquerung der Neuenkirchener Straße erforderlich, so dass es erforderlich wird, die Kinder zu der Einrichtung zu bringen und abzuholen.

Die nächste Grundschule (Michaelschule) befindet sich ebenfalls im Bereich der Frankenburgstraße (Hausnummer 77), etwa 400 m vom Plangebiet entfernt. Alle weiterführenden Schulen sind mit dem Fahrrad optimal zu erreichen.

4.3 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet ist topographisch bewegt: Es fällt von der Wettringer Straße zur Gro-nauer Straße und von der Schwedenstraße zur Oberstraße. Dabei beträgt die Hö-hendifferenz in beiden Richtungen ca. 5,00 m.

Aus geologisch-naturräumlicher Sicht gehört das Plangebiet zu den Vorhöhen des Osning zwischen Rodde und Brochterbeck bei Rheine, primär Kalkstein oder Kalk-mergelstein im Allgemeinen mit geringmächtiger Deckschicht aus eiszeitlichen San-den. Sie stellen die Fortsetzung des nach Nordwesten abtauchenden Kalkzuges des Osning dar. Vorherrschender Boden bzw. Bodentypen sind Rendzina z.T. Brauner-de- Rendzina bzw. Kalkbraunerde, d.h. mittelgründige, lehmige Sandböden mit meist hohem Steingehalt und hohem bis mittlerem Kalkgehalt. Gemäß „Karte der schutz-würdigen Böden NRW (BK50)“ des geologischen Dienstes handelt es sich bei die-sem Bodentyp um einen sehr schutzwürdigen Boden. Der Bebauungsplan Nr. 306 soll die aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Nachverdichtung eines bereits bestehen- den Baugebietes vorbereiten. Aufgrund der in der Örtlichkeit vorhandenen Nutzun-gen – u.a. Gebäude, Nebenanlagen und Gartengestaltung – sind bereits Eingriffe in die Bodenverhältnisse vorhanden bzw. zulässig. Der Bebauungsplan bietet die Mög-lichkeit, ca. 10 weitere Wohngebäude zu erstellen, wobei zumindest die Hälfte davon bereits nach § 34 BauGB zulässig wären (westlicher Teilbereich des Blockinnenbe-reiches).

Für den östlichen Teil des Blockinnenbereiches wird mit einem Wert von 0,35 eine geringere Grundflächenzahl festgesetzt als im übrigen Geltungsbereich des Bebau-ungsplanes (0,4). Insgesamt sind damit die Auswirkungen der Inhalte des Bebau-ungsplanes auf den Boden als gering einzustufen. Abschließend ist festzuhalten, dass im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB in Fäl-len des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als zulässig gelten. Die in § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB vorgegebene Größen-ordnung von weniger als 20 000 m² Grundfläche wird im vorliegenden Fall unter-schritten. Die geringen Eingriffe, die durch die mögliche Nachverdichtung im Bereich des Bodens eintreten können, sind deshalb nicht in Sinne der Eingriffsregelung aus-zugleichen.

Hydrogeologisch ist bezüglich des Grundwasservorkommens ein Grundwasserleiter mit mäßiger, zum Teil geringer Trennfugendurchlässigkeit festzustellen. Auf Grund geringer Filterwirkung sowie schneller Infiltration und Ausbreitung von Verschmut-zungen ist die Grundwasserschutzfunktion gering. Demnach ist die Versickerung von Niederschlagwasser nicht oder nur eingeschränkt möglich.

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 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. 306 projektierte neue Bebauung kann an dieses Netz angeschlossen werden.

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

Von Seiten des motorisierten Verkehrs (MIV, ÖPNV) der bestehenden, das Wohnen nicht wesentlich störenden, gewerblichen Nutzungen (Kunden, Anlieferung, interner Betriebsablauf) gehen keine schädlichen Umwelteinwirkungen aus. Der Schallimmissionsplan der Stadt Rheine stellt für das Plangebiet keine zu berücksichtigenden Auffälligkeiten dar.

Von den das Plangebiet begrenzenden Straßen sind keine verkehrlichen Emissionen zu erwarten, die für eine zukünftige wohnbauliche Nutzung die Einhaltung der in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ genannten Orientierungswerte in Frage stellen könnten.

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 Nachbarschaft 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/Altablagerungen 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 der Stadt Rheine angeschlossen: Die im Süden verlaufende Neuenkirchener Straße gewährt den Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

Die Erschließung der im Blockinnenbereich möglichen Bebauung erfolgt in unterschiedlicher Weise: Im westlichen Abschnitt sind bereits Privatwege vorhanden, um die bereits in zweiter Reihe vorhandenen Gebäude zu erreichen. An diese Wegeflächen ist eine mögliche Neubebauung auf dem Flurstück 474 anzuschließen.

Die im östlichen Blockinnenbereich projektierten Wohnbaugrundstücke sind jeweils über die vorgelagerten Grundstücke zu erschließen. Dabei können auch mehrere Grundstückseigentümer gemeinsam die rückwärtigen Bereiche andienen. 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 die Haltestellen „Heinrichstraße“ bzw. „Hünenborgstraße“ ist das Plangebiet an die Stadtbuslinie C5 angebunden. Diese Haltestellen werden 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.

Eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagwassers auf den Baugrundstücken ist nicht möglich. Die Ergebnisse des geologischen Gutachtens zeigen, dass wegen der hydrogeologischen Voraussetzungen die gesetzlich geforderte, beinträchtigungslose Versickerungsfähigkeit nicht vorhanden ist. Damit ist der Nutzungsberechtigte gem. § 51 a LWG (Landeswassergesetz NW) nicht beseitigungspflichtig, sondern die Stadt Rheine. Eine entsprechender textlicher Hinweis wird in den Planentwurf aufgenommen.

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. 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 die im Planbereich ansässigen Gewerbebetriebe – Partyküche und Verkauf von Polstermöbeln – die Fortführung dieser Betriebe ist innerhalb eines „allgemeinen Wohngebietes“ planungsrechtlich zulässig.

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. Damit sind im Plangebiet Häuser, Hausgruppen oder Einzelhäuser zulässig. Für den östlichen Innenbereich wird hiervon abgewichen: es wird zusätzlich eine Einzelhausbebauung gefordert. Damit wird hier – in Kombination mit den nachfolgenden Festsetzungen – lediglich die „klassische“ Einfamilienhausbebauung in freistehender Bauweise mit einer Wohneinheit planungsrechtlich vorgezeichnet.

Hinsichtlich der zulässigen Bauweise/Geschossigkeit erfolgt eine Differenzierung zwischen der Blockrandbebauung und der im Blockinnenbereich möglichen Nachverdichtung. Bei dieser Differenzierung erfolgt zusätzlich eine Orientierung an der bereits vorhandenen Bebauung.

Insgesamt wird für das Plangebiet – mit Ausnahme des östlichen Innenbereiches – eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen werden so großzügig bemessen, dass 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 zulässigen Firsthöhe für den östlichen 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 zwei Vollgeschosse 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 östlichen Bereich lediglich eine Wohneinheit zugelassen. Auch diese Festsetzung dient dem besonderen Schutz der an den Innenbereich angrenzenden 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 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. 306 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 Grundstücke und nicht bebaubare Flächen im besiedelten Bereich. Explizit wird in der vorliegenden Kommentierung auf die sog. „Hinterlandbebauung“ verwiesen. Somit ist für das Plangebiet „Wettringer Straße/Gronauer Straße“ 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 wird die durch § 19 (4) BauNVO eingeräumte Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und

deren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht in die vorgegebene Obergrenze eingerechnet. Der Bebauungsplan Nr. 306 weist ca. 18.940 m² als „allgemeines Wohngebiet“ aus. Unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ von 0,4 bzw. 0,35 errechnet sich hieraus eine projektierte Grundfläche von ca. 7.400 m², der vorgegebene Grenzwert 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. 306 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 BauGB 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. § 3 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 Wettringer Straße, der Oberstraße, der Gronauer Straße und der Schwedenstraße 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 private Erschließungsflächen angebunden. Der Stadt Rheine entstehen durch die Realisierung der Inhalte des Bebauungsplanes „Wettringer Straße/Gronauer Straße“ 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 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, 29. Mai 2007

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Michaela Gellenbeck
Städt. Baurätin z.A.