

Begründung

Bebauungsplan Nr. 281

Kennwort: "Zur Heide - Nord"

Fachbereich: Planen und Bauen
Produktgruppe: Stadtplanung

Stand: 28.05.2020

INHALTSVERZEICHNIS

I.	VORBEMERKUNGEN; RAHMENBEDINGUNGEN	3
1.	Anlass der Planung; Planerfordernis	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Übergeordnete Vorgaben	4
II.	BESTANDSAUFNAHME; BESTANDSANALYSE	4
4.	Anthropogene Nutzungen und Einflüsse	4
4.1	Lage im Stadtgebiet; Gebietscharakteristik; Infrastruktur	4
4.2	Äußere verkehrliche Erschließung	6
4.3	Emissionen; Immissionen	7
4.4	Altlasten; Kampfmittel; Denkmäler	7
5.	Natürliche, naturräumliche Gegebenheiten	8
5.1	Naturräumliche Gliederung; Landschaftsbild	8
5.2	Geologie und Boden	8
5.3	(Grund-)Wasser und Überschwemmungsgebiet	8
5.4	Luft und Klima	9
5.5	Biotoptypen; Flora und Fauna	10
III.	PLANUNG; AUSWIRKUNGEN; MASSNAHMEN	11
6.	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
6.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung	11
6.3	Örtliche Bauvorschriften; Baugestaltung	12
6.4	Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen	13
6.5	Innere verkehrliche Erschließung	14
6.6	Ver- und Entsorgung; Sekundärraum + Wald	14
6.7	Grün- und Freiraum	16
7.	Umweltbericht und Artenschutz	16
IV.	SONSTIGE PLANUNGSRELEVANTE ASPEKTE	17
8.	Fachplanerische Anforderungen	17
9.	Umsetzung; Realisierung	17
9.1	Kosten; Erstattung	17
9.2	Bodenordnung	18

Anlagen:

Anlage 1:	Umweltbericht	- in Bearbeitung -
Anlage 2:	Artenschutzprüfung	- in Bearbeitung -

I. VORBEMERKUNGEN; RAHMENBEDINGUNGEN

1. Anlass der Planung; Planerfordernis

Anlass für diesen Bebauungsplan ist die Absicht einer Eigentümergemeinschaft, den nördlichen Bereich entlang der Straße "Zur Heide" – etwa zwischen den gegenüberliegenden Straßen „Wienerskamp“ und „Schwalbenweg“ - einer Wohnbebauung zuzuführen.

In Verbindung mit diesem Bebauungsplan wird ein notwendiges Regenrückhaltebecken, das insbesondere der Niederschlagsentwässerung des umliegenden Quartiers beidseits der „Meisenstraße“ dient, in Form einer ökologisch hochwertigen „Sekundäraue“ geschaffen.

Für die wohnbauliche Inanspruchnahme des teilweise baumbestandenen Areals wird ein forstrechtlicher Ausgleich erforderlich, der im Umfeld des Plangebietes realisiert werden kann.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan bereits seit langem als "Wohnbaufläche" dargestellt. Insofern ist die Mobilisierung dieser Baufläche mit einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Er liegt auch außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets sowie der natürlichen Hochwasserlinie des Hemelter Baches.

In den Eschendorfer Wohnquartieren zwischen Osnabrücker Straße und Surenburgstraße sind die planungsrechtlich zur Verfügung stehenden Baugrundstücke bereits vermarktet bzw. bebaut. Aufgrund der fehlenden Bauplätze ist eine Eigenentwicklung bzw. eine vor allem am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung ausgerichtete siedlungsstrukturelle Entwicklung nicht mehr möglich. Um auch weiterhin eine Eigenentwicklung zu gewährleisten, ist es notwendig, neues Bauland auszuweisen bzw. per Bauleitplanung festzusetzen.

Hierfür eignen sich die noch freien Flächen entlang der Straße „Zur Heide“, die bereits straßenbegleitend im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt sind. Als eine Art „Innenentwicklung“ bzw. „Nachverdichtung“ wird hier eine „Baulücke“ geschlossen, die der Stärkung der sozialen und technischen Infrastruktur dient und damit einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leistet. Es erfolgt eine Abrundung der bereits vorhandenen Bebauung bzw. eine prägnante Abgrenzung zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum.

Der Bebauungsplan verfolgt also die städtebauliche Zielsetzung einer verträglichen Nachverdichtung und Innenentwicklung. Insofern trägt die Planung zur Vermeidung einer weitergehenden Inanspruchnahme von Freiraum bzw. von zusätzlichem Flächenverbrauch im Außenbereich bei. Auch die für die Ver- und Entsorgung des Planbereiches notwendige Infrastruktur ist weitgehend bereits vorhanden bzw. kann mit geringem zusätzlichem Flächenverbrauch entsprechend ausgebaut werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|------------|--|
| im Norden: | durch eine 25 m bzw. 40 m parallel verschobene Grenze zur nördlichen Grenze des Flurstücks 1129 (Teilfläche aus Flurstück 1102), |
| im Osten: | durch die westliche Grenze des Flurstücks 31, |
| im Süden: | durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1129, |
| im Westen: | durch den von der westlichen Grenze des Flurstücks 31 etwa 195 m westlich verschobenen Baufeldabschluss. |

Der Geltungsbereich bezieht sich also auf Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die sich auf etwa 195 m Länge nördlich der Straße „Zur Heide“ erstrecken.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 29, Gemarkung Rheine rechts der Ems. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan Münsterland der Bezirksregierung Münster weist das Plangebiet als "Allgemeinen Siedlungsbereich" aus. Insofern wird gemäß § 1 Abs. 4 BauGB dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung Rechnung getragen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt für das zur Disposition stehende Areal "Wohnbaufläche" dar. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB bleibt gewahrt. Für den Planbereich selbst bestehen keine übergeordneten Vorgaben zum Schutz von Natur und Landschaft.

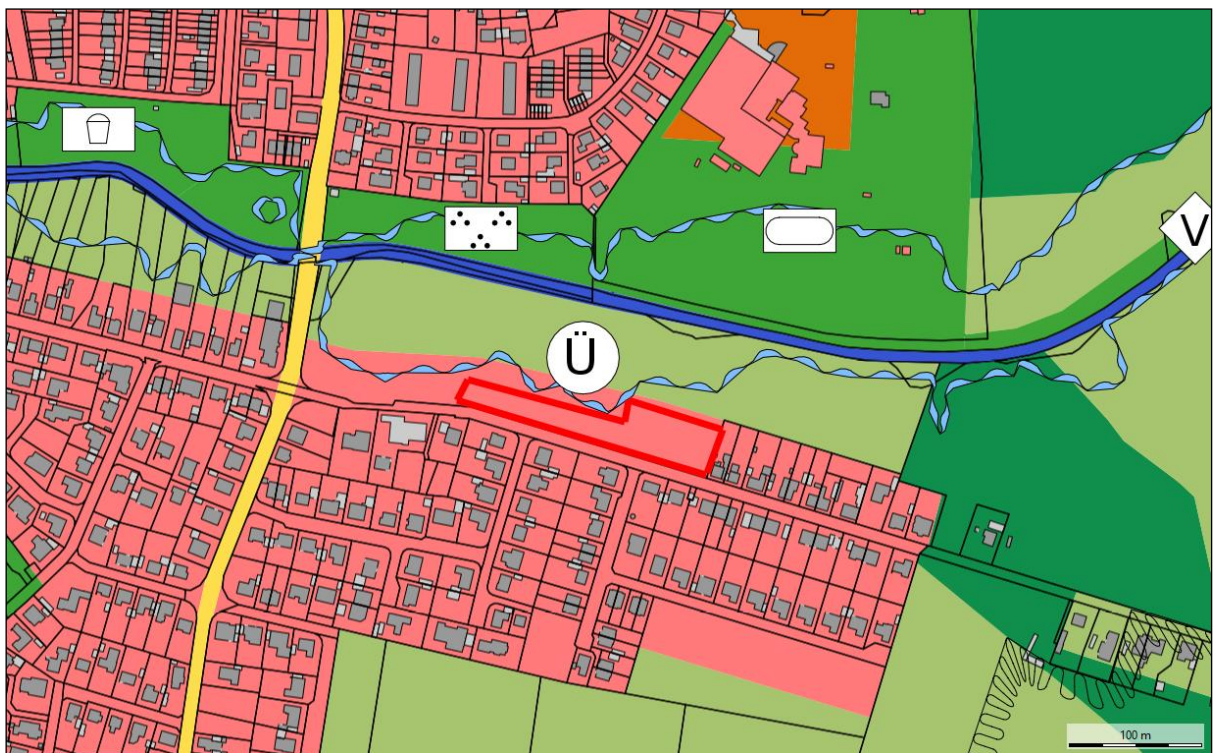


Abbildung 1: Auszug aus Flächennutzungsplan der Stadt Rheine (Plangebiet rot umgrenzt)

II. BESTANDSAUFNAHME; BESTANDSANALYSE

4. Anthropogene Nutzungen und Einflüsse

4.1 Lage im Stadtgebiet; Gebietscharakteristik; Infrastruktur

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Rheine im Stadtteil Eschendorf, ca. 3,0 km Luftlinie von der Innenstadt (Marktplatz) entfernt.

Es fällt in Süd-Nord-Richtung von etwa 39 m auf 38 m ü. NN (Böschungsoberkante Hemelter Bach: 37 m ü. NN) leicht ab. An der Straße "Zur Heide" und nördlich davon im Gelände ist ein Höhensprung von ca. 0,5 m zu verzeichnen. Die von der Bezirksregierung Münster bzw. von der Unteren Wasserbehörde, Kreis Steinfurt angegebene natürliche Hochwasserlinie bzw. Überschwemmungsgbietsgrenze orientiert sich in etwa an diesem Geländeverlauf.

Die nähere Umgebung wird geprägt durch 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise. Bezüglich der Dachformen überwiegt das Satteldach, vereinzelt wurden Walmdächer realisiert. Die Gebäudestellungen wechseln uneinheitlich zwischen Trauf- und Giebelständigkeit, ebenso heterogen gestalten sich die Fassadenmaterialien (Klinker, Putz, Holz u.a.). Die Siedlungsstruktur weist also eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung mit überwiegend etwa 40 m tiefen Grundstücken auf.

Der Hemelter Bach bildet insbesondere auf Grund des extremen Einschnittes eine unüberwindbare, massive Zäsur. Die Brücke Meisenstraße/Engernstraße stellt die Verbindung zwischen den südlichen und nördlichen Quartieren im Stadtteil Eschendorf her.

Südwestlich benachbart zum Plangebiet liegt eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle und heutige Hobby-Schreinerei mit Wohnhaus. Die Schreinerei wurde 1919 errichtet (ehem. Kötter), 1974 "offiziell" genehmigt und als Vollerwerbsbetrieb angemeldet (Handwerkskammer). Sie "genießt" derzeit ohne Betriebseinschränkungen Bestandsschutz. Die Schreinerei besteht aus einem 1-geschossigen Gebäude in massiver Bauweise. Das isolierte Satteldach besteht aus Well-Asbest-Platten. Die Ausstattung der Schreinerei entspricht dem Standard eines handwerklichen Betriebes und zwar mit Kreissäge, Abrichte, Hobel, Bandsäge, Bohr- und Schleifmaschine sowie Spänebunker mit einem Schlauchfilter-Kammersystem. Die Werkstatt wird nicht mehr hauptgewerblich genutzt, sondern nur noch im Nebenerwerb bzw. als Hobbytischlerei betrieben. In Abstimmung mit der Fachbehörde für Immissionsschutz wurde bereits ein Nutzungsänderungsantrag genehmigt der den bestehenden Betrieb entsprechend den fachlichen Vorgaben auf ein wohnverträgliches Maß einschränkt.

Nördlich der Straße "Zur Heide" liegt eine Ackerfläche, die sich bis direkt an den Hemelter Bach erstreckt. Etwa auf Höhe des Wienkerskamp schließt sich in östliche Richtung eine von Pferden beweidete Grünlandfläche an. Das Areal noch weiter östlich wird überwiegend von kleineren, zwischen Straße und landwirtschaftlichen Nutzflächen gelegenen Laubwaldflächen und Baumreihen sowie alten Einzelbäumen (Eichen und Buchen) eingenommen. Der Planbereich befindet sich im Übergangsbereich zur offenen Landschaft. Etwa 200 m östlich endet der geschlossene Wohnsiedlungsbereich. Die Straße "Zur Heide" bzw. die Weiterführung in Richtung Osten über Wirtschaftswege ist als Radwanderweg deklariert und ausgeschildert. Er führt u.a. in die Erholungs- bzw. Landschaftsräume Nah- und Fernrodde, Bevergern, Gellendorfer und Elter Mark.

In 400 m Entfernung nordwestlich vom Plangebiet ist im Kreuzungsbereich Engernstraße/Alemannenallee eine Bäckerei/Konditorei und ein Getränkemarkt vorhanden. Weiterführend an der Osnabrücker Straße sind vielfältigste andere Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe „beheimatet“. Gemäß dem räumlich-funktionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept („Masterplan Einzelhandel“, Büro Junker + Kruse, Dortmund 2013) gilt die etwa 800 m entfernte Osnabrücker Straße als nächster, zentraler Versorgungsbereich bzw. als „Grundversorgungszentrum“.

Der nächste Kindergarten (Herz-Jesu-Kindergarten) befindet sich südlich an der Meisenstraße 28 (ca. 650 m Luftlinie entfernt). Unmittelbar angrenzend ist die ehemalige Overberg-Hauptschule bzw. jetzige Waldorfschule vorhanden (Meisenstraße 30).

Die nächste Grundschule (Annetteschule) befindet sich an der Siedlerstraße 10, etwa 850 m nördlich von der Mitte des Plangebietes entfernt. Dort umliegend sind auch der Marien-Kindergarten (Osnabrücker Straße 333), die St. Marien-Kirche sowie die Verbundschule für Sprachbehinderte und Erziehungshilfe des Kreises Steinfurt vorhanden ("Peter-Pan-Schule"). Diese Einrichtungen sind also vom Plangebiet aus entweder fußläufig oder mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Die Nähe zum Hemelter Bach bietet besondere Freizeitaktivitäten und Erholungsmöglichkeiten. Der in Richtung Osten verlaufende Bach begleitende Fuß- und Radweg lädt u.a. zum Radfahren bzw. Radwandern ein. In der Bachaue etwa 250 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein großer, attraktiver Kinderspielplatz. Dieser ist über die Meisenstraße schnell und relativ gefahrlos erreichbar. 300 m nordöstlich an der Germanenallee ist der Turnverein Jahn Rheine etabliert, der vielfältige Sportarten vorhält.

Insgesamt sind die infrastrukturellen Angebote in der Umgebung ausreichend vorhanden. Insbesondere Läden, die zur Deckung des täglichen, kurzfristigen Bedarfs für die künftigen Bewohner dienen, als auch Anlagen und Einrichtungen für soziale, kirchliche, kulturelle und/oder sportliche Zwecke sind komfortabel im näheren Umfeld erreichbar.

4.2 Äußere verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die im Verkehrsentwicklungsplan als "sonstige Sammelstraße" klassifizierte Meisenstraße erschlossen. Im Rahmen der funktionalen, gesamstädtischen Gliederung des Straßennetzes ist sie also weder als Hauptverkehrs- oder Hauptsammelstraße noch als verkehrswichtige Sammelstraße eingeordnet. Von der Meisenstraße zweigt die Straße "Zur Heide" ab, die als Anliegerstraße (Tempo 30) bis zum Schwalbenweg lediglich einen 1,5 m breiten, einseitigen Gehweg (Hochbord) aufweist. Weiter östlich ist die Straße bereits endgültig hergestellt und mit einem 9 m breiten Querschnitt (2 mal 2 m Gehweg; 5 m Fahrbahn) ausgebaut. Es handelt sich hier also um ein für den Fahrverkehr durch Borde baulich abgetrennte Fahrbahn (Trennungsprinzip).

In der Meisenstraße, unmittelbar am Plangebiet (Haltestelle "Zur Heide") befinden sich die Endpunkte der Buslinien C 4 und C 5 (30-minütige Taktfolge). Die Haltestelle ist gleichzeitig Anruf-Sammel-Taxi-Station (AST), d.h. von hier aus kann man - im Stundentakt nach dem AST-Fahrplan - zu allen Zielen im Stadtgebiet bis vor die Haustür gefahren werden (Montag bis Samstag in den Abendstunden; Sonn- und Feiertage vor-mittags und abends).

Die DB AG-Haltestelle Rheine-Stadt ist ca. 3,0 km vom Plangebiet entfernt. Über das Bus-Zubringersystem sind von hier aus attraktive, mit guter Taktfolge ausgestattete Verbindungen in Richtung Emden/Norddeich und Münster (IC-Anschluss) sowie Osnabrück/Hannover (IC-Anschluss) und Bad Bentheim/Amsterdam vorhanden.

Insgesamt gesehen gewährleisten die bestehenden Liniennetze des öffentlichen Personennah- und -fernverkehrs eine gute lokale sowie regionale Erreichbarkeit.

4.3 Emissionen; Immissionen

Weder von der Meisenstraße noch von der Straße "Zur Heide" sind verkehrliche 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. Von Seiten des Straßen- und auch Schienenverkehrs gehen also keine schädlichen Umwelteinwirkungen aus. Von daher stellt der Schallimmissionsplan der Stadt Rheine für den Planbereich keine berücksichtigungswürdigen Auffälligkeiten dar. Die Themenkarte "Sport- und Freizeitanlagen" zeigt zudem keinerlei Konfliktpotenzial.

Das Plangebiet befindet sich etwa 1 km vom Verkehrslandeplatz Eschendorf entfernt. Auf diesem starten und landen primär 1- und 2-motorige Flugzeuge, Motorsegler und Segelflugzeuge. Der Schallimmissionsplan mit der Themenkarte "Fluglärm" verdeutlicht, dass nur die An- und Abflugsektoren geringe Überschreitungen der Grenzwerte tagsüber aufweisen. Das hier zur Bebauung anstehende Areal gehört nicht dazu. Insofern sind wahrnehmbare Flugbewegungen bzw. gewisse Beeinträchtigungen als zumutbar zu betrachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.4 Altlasten; Kampfmittel; Denkmäler

Der Stadt Rheine liegen keine akuten Verdachtsmomente vor, dass im Plangebiet Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) vorhanden sind (vgl. Altlastenverzeichnis der Stadt Rheine und des Kreises Steinfurt).

Das Plangebiet ist nicht als Bombenverdachtsfläche kartiert. Die vorhandenen Luftbilder bei der Bezirksregierung Münster (Dezernat 22, Kampfmittelräumdienst) lassen keine Bombardierungsbeeinflussungen erkennen. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge liegen also nicht vor, so dass eine systematische Absuche bislang nicht bebauter Grundflächen - nach derzeitigem Erkenntnisstand - nicht erforderlich ist.

Demnach ist zunächst davon auszugehen, dass das zur Bebauung anstehende Areal kampfmittelfrei ist. Da ein Kampfmittelvorkommen niemals völlig ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Gegebenenfalls erforderliche Ramm-/Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung sind gesondert anzuzeigen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich weder Baudenkmäler noch, nach derzeitigem Kenntnisstand, Bodendenkmäler. Da die Existenz von Bodendenkmälern nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann, wurde folgender Hinweis über mögliche Funde in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (erd- und kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Rheine und der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).“

5. Natürliche, naturräumliche Gegebenheiten

5.1 Naturräumliche Gliederung; Landschaftsbild

Der Planbereich gehört zur naturräumlichen Haupteinheit des Ostmünsterlandes und hier zur Untereinheit 540.37 „Elter Sand“, welche sich östlich des Münsterländer Emstales erstreckt. Dabei handelt es sich um ein nahezu ebenes Flug- und Talsandgebiet, in dem trockene Podsol-Böden weit verbreitet sind. Ursprünglich stockten auf diesen Standorten trockene Eichen-/Birkenwälder und auf den etwas besseren, schluffigen Standorten auch trockene Buchen-/Eichenwälder. Das Gebiet war lange Zeit verheidet und wird heute - trotz geringer Bodenwertzahlen - in weiten Teilen intensiv landwirtschaftlich genutzt oder ist, vorwiegend mit Waldkiefer, aufgeforstet worden.

Hinsichtlich der Landschaftsbildqualität besitzt der Bereich nördlich der Straße "Zur Heide" einen bedeutenden landschafts-ästhetischen Wert.

Etwa 2 km südwestlich des Planbereichs schließt sich die naturräumliche Einheit 540.40 „Münsterländer Emstal“ an. Charakterisiert wird der Naturraum durch die Ems, die sich in weiten Mäandern relativ flach in die Niederungslandschaft eingeschnitten hat.

Der Hemelter Bach, der etwa 80 m nördlich des Planbereiches verläuft, ist das größte Fließgewässer im Bereich der naturräumlichen Einheit "Elter Sand". Mit seinen begleitenden Gehölzbeständen, Grünland- und Ackerflächen fungiert er als Bindeglied zum "Münsterländer Emstal". Er durchströmt die bebaute Ortslage des Stadtteiles Eschendorf und mündet etwa eineinhalb Kilometer südöstlich des Rheiner Stadtzentrums in die Ems.

5.2 Geologie und Boden

Die Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen weist für den Planbereich zum Teil fluviatile Ablagerungen aus dem Pleistozän aus. Es handelt sich dabei um überwiegend sandige, teils schluffige Sedimente der Ems, die sich bei Hochflutphasen während der Weichsel-Kaltzeit ablagerten und auch als Obere Niederterrasse bezeichnet werden. Daneben treten auch Flugdecksande aus dem Pleistozän und Holozän auf. Nördlich der Straße "Zur Heide", in den tiefer liegenden Bereichen der Acker- und Grünlandflächen ist es im Holozän, im Bereich der Bachau des Hemelter Baches zu Auensandablagerungen gekommen.

Die Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen (Blatt L 3710 Rheine) weist für das Plangebiet zum einen trocken-arme Podsolböden und für die tiefer liegenden Bereiche auch verbreitet grundwassergeprägte, feuchte Gleyböden aus.

Der Boden weist - hinsichtlich der Grundwasserschutzfunktion – eine relativ gute Filterwirkung bei schneller Infiltration und langsamer Ausbreitung von Verschmutzungen auf.

5.3 (Grund-)Wasser und Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Umfeld des etwa 80 m nördlich verlaufenden Hemelter Baches. Die an den Planbereich angrenzenden Flächen nördlich der Straße "Zur Heide" gehören zum ursprünglichen Auenraum des Baches, der baulich und in seiner Lage stark verändert und weitgehend begradigt bzw. kanalisiert wurde.

Auf Grund der Geländemorphologie gehören die tiefer liegenden Acker- und Grünlandflächen nördlich der Straße "Zur Heide" zum natürlichen Retentionsraum des Gewässers und können dementsprechend bei Hochwasser überflutet werden. Der Hemelter Bach entwässert als wichtiger Vorfluter weite Teile der landwirtschaftlichen Nutzflächen zwischen Eschendorf, Gellendorf, Rodde und Bevergern.

Nach dem Versiegelungskataster der Stadt Rheine ist für den Planbereich von einem mittleren Grundwasserflurabstand von etwa 1,5 bis 2,0 m auszugehen. Der Grundwasserleiter besitzt eine geringe Mächtigkeit und eine mäßige Porendurchlässigkeit.

Das Plangebiet liegt insgesamt außerhalb des "alten", im Jahre 1912 festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Hemelter Baches. Diese damalige Grenzziehung wird allerdings als überholt betrachtet und nicht mehr angewendet. Die heutigen Anforderungen an den Hochwasserschutz sowie an die Retentionsräume führen zu einer "natürlichen Hochwasserlinie" (Überschwemmungsgebietsgrenze), die in diesem Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wurde. Diese Grenze dokumentiert die "Wasserspiegellage" bei "naturrauem" Bachprofil und bei 100-jährlichem Hochwasserereignis (HQ 100) und wurde als ordnungsbehördliche Verordnung von der Bezirksregierung Münster erlassen.

Das grundsätzliche Verbot der Bauleitplanung bzw. der Schaffung neuer Baurechte in (auch faktischen) Überschwemmungsgebieten gemäß § 31 b Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz stellt einen durch Abwägung nicht überwindbaren Planungsleitsatz dar. Das Plangebiet liegt insgesamt außerhalb der künftigen "Hochwasserlinie" bzw. "Wasserspiegellage".

5.4 Luft und Klima

Für den Planbereich bestehen nach heutigem Kenntnisstand keine erheblichen Belastungen durch Schadstoffimmissionen. Wesentliche auf den Planbereich einwirkende Schadstoff-Emittenten wie "große" Industriebetriebe oder stark befahrene Hauptverkehrsstraßen sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Es ist insgesamt davon auszugehen, dass für den überplanten Bereich keine untersuchungsrelevanten Belastungen bestehen.

Das Rheiner Stadtgebiet liegt im Klimabezirk "Münsterland". Das Klima ist vom atlantischen Einfluss geprägt. Relativ feuchte und kühle Sommer und milde Winter sind hierfür charakteristisch. Die Hauptwindrichtung ist Südwest. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt bei etwa 730 mm.

Das Plangebiet und sein Umfeld weisen insgesamt nur eine leicht bewegte Topografie auf. Der weitgehend offene Landschaftsraum der angrenzenden Bachaue ist ein wesentliches Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet und hat für den verdichteten Stadtraum eine bedeutende klimatische Ausgleichsfunktion.

Auf Grund der Geländesituation und der Lage am Stadtrand, mit angrenzendem Gehölzbestand und größeren zusammenhängenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der Bachaue, ist derzeit von einer normalen Strahlungsbilanz, ausgeprägten Temperaturamplituden mit erhöhter nächtlicher Abkühlung, erhöhten Feuchteschwankungen und geringfügig reduzierten Windgeschwindigkeiten auszugehen. Es ist also ein guter Luftaustausch und insgesamt ein günstiges Bio- bzw. Kleinklima vorhanden.

5.5 Biotoptypen; Flora und Fauna

Die potenzielle natürliche Vegetation des Planbereiches und seines näheren Umfeldes sind trockener Stieleichen-Birkenwald und trockener Buchen-Eichenwald. Diese Waldgesellschaften sind artenarm. Charakteristisch sind Stieleiche und Sand-Birke bzw. Stiel-Eiche und Rot-Buche in der Baumschicht. Daneben finden sich Zitter-Pappel und Wald-Kiefer. In der Strauchschicht sind Eberesche und Faulbaum charakteristisch. In der artenarmen und lückigen Krautschicht treten häufig Rot-Straußgras, Drahtschmiele, Heidelbeere und Moose wie das Frauenhaarmoss und das Gabelzahnmoos auf. Auf staunassen Standorten im Bereich der nördlich angrenzenden Bachaue des Hemelter Baches stellten Erlen-Bruchwälder und Erlen-Eichen-Birkenwälder mit Übergängen zum feuchten Eichenbirkenwald die natürlichen Waldgesellschaften dar.

Das nördlich der Straße "Zur Heide" liegende Areal wird heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Daneben sind Feldgehölze und Reste eines Wallheckenbestandes an der Nordseite der Straße "Zur Heide" vorhanden. Der vorhandene Gehölzbestand entspricht in seiner Zusammensetzung noch weitgehend der potenziell natürlichen Vegetation. Es dominiert die Stiel-Eiche, die mit mehreren alten und starken Exemplaren vertreten ist. Daneben finden sich auch einige alte Rot-Buchen. Des Weiteren tritt die Sand-Birke verstreut und überwiegend mit schwächeren Bäumen auf.



Abbildung 2: Luftbild von 2019 (Plangebiet blau umgrenzt)

Die Feldgehölzflächen an der Nordseite der Straße "Zur Heide" liegen deutlich oberhalb der angrenzenden Acker und Grünlandflächen. Die im Übergangsbereich vorhandene, natürliche Geländekante hat eine Höhe von etwa 0,5 bis 1,0 m. Die anschließende Ackerfläche, die bis an den Hemelter Bach heranreicht, wurde bisher intensiv bewirtschaftet, war aber ehemals zum Teil feuchtes Grünland. Auf Höhe des Wienkerskamp Richtung Osten ist in der Bachaue

nach wie vor Grünland vorhanden, dass derzeit von Pferden beweidet wird und sich ebenfalls bis unmittelbar an den Hemelter Bach erstreckt.

An der Südseite der Straße "Zur Heide" befindet sich auf Höhe der ehemaligen Hofstelle eine dichte Reihe von hohen und alten Stiel-Eichen. Einige Bäume stehen auch an der Nordseite der Straße. Daneben stehen noch einzelne Großbäume im Nahbereich vorhandener Gebäude der Hofstelle Stegemann.

Das Gelände nördlich der Straße "Zur Heide" hat naturschutzfachlich eine besondere Bedeutung als hochwertiger Lebens- und Vernetzungsraum für Flora und Fauna, der im Zuge des Hemelter Baches bis tief in die dicht bebauten Siedlungsbereiche der Stadt hineinreicht. Besondere Bedeutung haben hierbei insbesondere auch die noch vorhandenen, naturnahen Gehölzstrukturen an der Nordseite der Straße "Zur Heide". Die tiefer liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen stellen zudem einen wichtigen Retentionsraum des Hemelter Baches dar.

Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld sind aktuell keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler oder geschützten Landschaftsbestandteile sowie sonstige gesetzlich geschützte Biotope vorhanden.

III. PLANUNG; AUSWIRKUNGEN; MASSNAHMEN

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt, dass gemäß § 4 Abs. 1 BauGB "vorwiegend" dem Wohnen dient. Die Ausweisung entspricht der städtebaulichen Zielsetzung und der näheren Umgebung bzw. angrenzenden Besiedlung, die von Wohnnutzung geprägt ist.

Es soll kein "Reines Wohngebiet" (WR) realisiert werden, das "ausschließlich" dem Wohnen dient bzw. in dem lediglich Wohngebäude allgemein zulässig sind. Es sollte ein größeres Spektrum an Nutzungsarten allgemein zulässig sein.

Weiterhin sollten im Plangebiet gegebenenfalls auch kleine, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften oder andere wohnverträgliche Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig sein. Lediglich die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im "Allgemeinen Wohngebiet" zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO - u.a. auf Grund ihres größeren Störgrades durch Fremdverkehre - ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt.

Die für ein Allgemeines Wohngebiet zulässige Obergrenze von 0,4 soll hier zum Tragen kommen. Die sich aus der Grundflächenzahl ergebende Gesamt-Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des

§ 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden (vgl. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

Die Höhenentwicklung orientiert sich an der umliegenden, den Planbereich vorprägenden Wohnbebauung. Zu berücksichtigen ist der bestehende Bebauungsplan, der für die angrenzenden Baukörper (Meisenstraße, Wienkerskamp) eine II-geschossige Bauweise zulässt. Für die künftige Straßenrandbebauung wird demnach ebenfalls eine II-Geschossigkeit festgesetzt.

Um extreme Ausnutzungen hinsichtlich verdichteter Bebauung und massiven Stellplatz- und Verkehrsproblemen - insbesondere bei Mietobjekten - zu vermeiden, ist die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) auf 2 begrenzt.

6.3 Örtliche Bauvorschriften; Baugestaltung

Die baugestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NW beschränken sich auf wenige rahmenbildende Vorschriften, mit denen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden soll. Für die individuellen Akzente verbleibt ein genügend großer Gestaltungsspielraum.

In Anlehnung an die umgebende Einfamilienhaus-Bebauung darf die Höhe der Traufe für die maximal II-geschossigen Gebäude höchstens 6,50 m betragen. Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.

Die Höhe des Firstes darf für die maximal II-geschossigen Gebäude höchstens 9,50 m betragen. Unterer Bezugspunkt ist die Höhenlage bzw. Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche, ggf. Gehweg. Dies gilt auch für die Traufhöhenbestimmung. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage

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

Zur optimalen Solarenergienutzung können die Wohngebäude mit ihrer Längsseite (i.d.R. Traufseite) süd-, südwestorientiert realisiert werden. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen können sinnvoll betrieben werden. Bei den hiesigen, Breitengrad abhängigen Sonnenhöhen von 16° (Winter) bis 64° (Sommer) und einer ganzjährigen Nutzung wird eine Anlagen(Dach-)neigung von etwa 40° zur Horizontalen empfohlen.

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind im Plangebiet grundsätzlich erlaubt. Sie dürfen jedoch die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten, damit eine möglichst ruhige und weitgehend großflächige Dachlandschaft entsteht. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster. Vom Ortgang sollte ein Abstand von 1 m eingehalten werden.

Die Dachflächen der baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 15° sind vollflächig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachbegrünung ist mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm auszuführen und kann sowohl extensiv als auch intensiv erfolgen. Von dieser Verpflichtung sind Teilflächen, die zur Gewinnung von regenerativer Energie genutzt werden ausgenommen. Die Kombination von Gründach und Solaranlagen ist zulässig.

Mit diesen Festsetzungen soll nicht die architektonische Ausdrucksform für das Einzelvorhaben eingeengt, sondern vielmehr die Maßstäblichkeit der baulichen Anlagen untereinander nach städtebaulichen Grundsätzen im Interesse einer ausgewogenen Stadtbildgestaltung hergestellt bzw. gesichert werden.

6.4 Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der Eigenart des Plangebietes sowie der näheren Umgebung müssen die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand, d.h. in offener Bauweise, errichtet werden.

Es sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dabei sollte sich eine Doppelhaus-Bebauung parallel der vorgelagerten Straße (Zur Heide) entwickeln, eine "Querstellung" ins Grundstückinnere also vermieden werden.

Hausgruppen bzw. Reihenhäuser sind demnach unzulässig. Die in der Nachbarschaft überwiegende, relativ "weitläufige", aufgelockerte Wohnbebauung sollte nicht durch einen stark verdichteten, geschlossen und massiv wirkenden Siedlungsansatz "überformt" werden. Insgesamt schafft dieser Bebauungsplan Baurechte für etwa 13 Wohneinheiten (10 Bauplätze).

Die Vorschläge zur Grundstücksgröße sind je nach Hausform variabel. Hinsichtlich frei stehender Einfamilienhäuser werden heutzutage 400 bis 600 qm große Parzellen vermarktet. Bezüglich der Doppelhaushälften liegen die Grundstücksgrößen je nach Achsmaß i.d.R. zwischen 250 und 375 qm.

Die Grundstückstiefen liegen hier bei 25 und 40 m. Der östliche Teil weist - entsprechend der Nachbarbebauung - sehr großzügige Parzellen aus. Der westliche Teil wird durch die Bachaue bzw. das festgelegte Überschwemmungsgebiet begrenzt. Noch weiter westlich Richtung Meisenstraße rückt das Überschwemmungsgebiet so nah an die Straße „Zur Heide“ heran, dass eine angemessene Bebauung nicht mehr möglich ist und auch von den Fachbehörden abgelehnt beschieden wurde.

Die Vielfalt an Grundstückszuschnitten ist insofern relevant, da im Rahmen der Wohnungsbauförderung energetische, ökologische sowie kosten- und flächensparende Qualitäten einen besonderen Stellenwert einnehmen (z.B. Niedrigenergiehausstandard, ÖPNV-Anschluss, Verringerung des Flächenverbrauchs). Eigengenutzte Familienheime werden demnach nur dann gefördert, wenn das dazugehörige Grundstück nicht größer als 400 qm ist (mit Ermessensspielraum der Bewilligungsbehörde evtl. auch etwas größer). Mit dieser Beschränkung des Flächenbedarfs bei der Förderung soll der Zersiedelung der Landschaft und einem überproportionalen Verbrauch an landwirtschaftlichen Nutzflächen und Naturraum entgegengewirkt und gleichzeitig die Folgekosten für die kommunale Infrastruktur neuer Wohngebiete gesenkt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan bestimmt. Durch eine angemessene Bebauungstiefe erlauben diese eine flexible Stellung der Baukörper auf dem Grundstück unter Beibehaltung ausreichender architektonischer Gestaltungsspielräume.

Insbesondere um größere, umfangreichere Glasanbauten oder Wintergarten ähnliche Konstruktionen für Terrassen- bzw. Freisitze realisieren zu können, wurden die Baugrenzen im rückwärtigen Bereich verhältnismäßig tief festgesetzt (16 und 20 m).

6.5 Innere verkehrliche Erschließung

Für die verkehrliche Erschließung wird das vorhandene Straßennetz bzw. -raster genutzt. Der Kfz-bezogene Quell- und Zielverkehr wird vorwiegend über die Meisenstraße bzw. Engernstraße abfließen (s.o. Kap. "Äußere verkehrliche Erschließung").

Die Straße "Zur Heide" weist im westlichen Teil einen 1,5 m breiten Gehweg und eine etwa 5,0 m breite asphaltierte Fahrbahn auf. Der Straßenraum wird derzeit durch eine dichte, hohe Baumallee eingeengt. Da der Straßenquerschnitt aus dem bereits fertiggestellten östlichen Abschnitt in 9,0 m Breite weitergeführt werden soll, müssen einige Bäume am nördlichen Parzellenrand gefällt werden bzw. können eventuell bei der künftigen Straßenausbauplanung als geschwindigkeitsdämpfende Verengung in den Straßenraum integriert werden. Die am südlichen Parzellenrand befindliche, raumbildende Baumreihe (Eichen) soll in Gänze erhalten bleiben (Verkehrsgrün). Daran schließt sich gen Norden zukünftig ein 2,0 m (evtl. 1,5 m) breiter Gehweg, eine 5,0 m (evtl. 6,0 m) breite Fahrbahn und erneut ein 2,0 m (evtl. 1,5 m) breiter Gehweg an. Der geplante Ausbau erfolgt also nach dem Trennungsprinzip (hier: Tempo 30).

Einer zusätzlichen, internen, öffentlichen Erschließung des Plangebietes bedarf es nicht, da sich hier eine straßenbegleitende Wohnbebauung entlang der Straße "Zur Heide" etablieren wird. Die nach § 51 BauO NW notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf den bedarfsauslösenden Baugrundstücken selbst unterzubringen.

6.6 Ver- und Entsorgung; Sekundäraue + Wald

Künftig wird die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Erdgas und Trinkwasser durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH sichergestellt. Kabelverteilerkästen existieren bereits in den Einmündungsbereichen zur Meisenstraße und zum Schwalbenweg. Löschwasser wird nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 mit einer Leistung von 96 cbm/h zur Verfügung gestellt.

In der Straße "Zur Heide" liegen bereits ein Regen- und ein Schmutzwasserkanal, die in das Trennsystem der Meisenstraße einleiten (Regen: DN 300 + 600 Beton; Schmutz: DN 250 Steinzeug + 300 Beton). Das anfallende Regen- und Schmutzwasser ist über das vorhandene städtische Trennsystem abzuleiten. Dieses entspricht auch den Planungsvorgaben des Zentralabwasserplanes.

Das Niederschlagswasser wird der Meisenstraße zugeleitet und gesammelt in den Hemelter Bach eingeleitet. Die bisherige Einleitungserlaubnis ist nur unter der Bedingung verlängert worden, dass an der Einleitungsstelle zwingend ein Regenrückhaltebecken vorzuschalten ist. Nur nach erfolgter Realisierung der geforderten Rückhaltemaßnahmen würde einer nochmaligen Erlaubnisverlängerung und der Baugebietserweiterung „Zur Heide“ von der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zugestimmt.

Gespräche mit den Fachbehörden, der Unteren Wasser- und der Unteren Naturschutzbehörde, ergaben, dass anstatt eines Regenrückhaltebeckens als technisches Bauwerk eine ökologisch wertvollere, naturnah gestaltete „Sekundäraue“ geschaffen werden kann, die u.a. auch ein entsprechendes Rückhaltevolumen vorhält und den entwässerungstechnischen Anforderungen genügt.



Abbildung 3: Planskizze zur „Sekundäraue“ und zur Waldausgleichsfläche

Die „Sekundäraue“ soll großzügig begrünt und bepflanzt werden, so dass sie auch teilweise künftig dichten Waldbewuchs aufweist. Dieser gilt – wie auch die südlich angrenzende derzeitige Ackerfläche – als Waldausgleichsfläche.

Ein Unterhaltungsweg dient der „Sekundäraue“, der Bewirtschaftung der Waldausgleichsflächen sowie der Zufahrt zur östlichen Wiesenfläche.

Durch das Plan- bzw. Wohngebiet werden etwa 5.300 qm Wald in Anspruch genommen. Bei einem Ausgleichsfaktor von 1 : 2 müssen etwa 10.600 qm Ackerfläche aufgeforstet werden. Der Waldbereich wird - mit einem üblichen Waldabstand zur Wohnbebauung – westlich bzw. nordwestlich benachbart angelegt. Damit wird dem forstrechtlichen Ausgleich Rechnung getragen.

Festsetzungstechnisch werden die „Sekundäraue“ und die Waldausgleichsfläche nicht mit in den Bebauungsplan aufgenommen, da es sich hier einerseits um eine wasserrechtliche und andererseits um eine forstrechtliche Thematik handelt. Vertragliche Regelungen hinsichtlich der Herstellung des Auenbereiches und der Ausgleichspflanzungen stellen eine Verknüpfung mit dem Eingriffs-Bebauungsplan her. Die Stadt Rheine beabsichtigt die benannten Flächen zu erwerben.

Im Plangebiet hat jeder Eigentümer sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen. Es können Schäden verursacht werden, ohne dass ein Mangel in der Kanalisation vorliegt. Für Grundstücke mit bebauten und befestigten Flächen von mehr als 800 qm ist nach DIN 1986-100 eine Überflutungsprüfung durchzuführen. Es wird daher empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,30 m höher als die Erschließungsstraße zu legen.

Gemäß Landesbauordnung (BauO NRW) dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn gesichert ist, dass bis zum Beginn ihrer Benutzung die Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen benutzbar sind und die Abwasserbeseitigung entsprechend der wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet ist.

Die Beseitigung bzw. Sammlung der Abfälle 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, Beförderns, Behandelns und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

6.7 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, Feldahorn, Linde, Weißdorn) oder zwei Obstbäume zu pflanzen.

Die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine sind zu beachten. Die Beseitigung geschützter Bäume ist danach nur bei Nachweis von entsprechenden Ausnahmetatbeständen und mit Erteilung einer Ausnahmegenehmigung oder Befreiung möglich. Die Erteilung von Genehmigungen wird mit der Auflage von Ersatzanpflanzungen verbunden, womit die negativen Auswirkungen von Baumverlusten vermindert werden und weiterhin eine entsprechende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet ist. Diesem Zweck dient auch die obige Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken.

Die nicht überbauten Flächen insbesondere Zier- und Vorgärten sind mit einer wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht zu bedecken sowie strukturreich und naturnah zu gestalten, zu begrünen und zu bepflanzen sowie dauerhaft zu erhalten. Die großflächige Verwendung von Kies, Schotter, Steinen oder ähnlichem ist nicht zulässig.

Zur Grundstückseinfriedung sollten Hecken aus heimischen Laubgehölzen (z.B. Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Feldahorn), Naturstein- bzw. Bruchstein- oder Trockenmauern und naturbelassene bzw. naturfarbene, senkrecht gegliederte Holzzäune (z.B. Staketenzaun, Holzlattenzaun) verwendet werden. Es wird empfohlen die Vorgarten-Einfriedungen zu öffentlichen Straßen und Plätzen nicht höher als 1,0 m zu realisieren.

Die Standplätze für Abfall- und Wertstoff-/Recyclingbehälter sowie ähnliche Nutzflächen sollten mit geeigneten Gehölzen oder Lamellen- bzw. Flechtzäunen abgeschirmt werden.

7. Umweltbericht und Artenschutz

Nach § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Besonderer Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht, der - im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung - die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen dokumentiert, d.h. ermittelt, beschreibt und bewertet (siehe Anlage 1).

Im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung werden – ebenfalls im Umweltbericht – die Ergebnisse zusammengefasst.

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) erfolgte eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im gesonderten Artenschutzbericht (siehe Anlage 2).

IV. SONSTIGE PLANUNGSRELEVANTE ASPEKTE

8. Fachplanerische Anforderungen

Das Bauleitplanverfahren wird als förmliches Vollverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen, VDI-Richtlinien und sonstige Regelwerke) sowie Gutachten können bei der Stadt Rheine/Stadtplanung während der Dienststunden eingesehen werden.

Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.

Der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Münster, BBN 84 Rheine ist der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Beginn der Straßenbauarbeiten mindestens 3 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.

9. Umsetzung; Realisierung

9.1 Kosten; Erstattung

Bei Ausbau der Straße „Zur Heide“ entstehen der Stadt Rheine Aufwendungen für die erstmalige bzw. endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen (Fahrbahn, Gehwege, Verkehrsgrün u.a.), einschließlich der Einrichtungen für deren Entwässerung und Beleuchtung. Zur Deckung dieses Aufwands erhebt die Stadt Rheine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB. Die Kosten für die Anlagen zur Ableitung von Abwasser auf den Baugrundstücken werden den Abgaben- bzw. Beitragspflichtigen, nach KAG NRW (Kommunalabgabengesetz), als Gegenleistung für den wirtschaftlichen Vorteil, in Rechnung gestellt. Die Stadt Rheine trägt lediglich den Teil des Aufwandes, der auf die Inanspruchnahme der Anlagen durch die Allgemeinheit entfällt.

Die Stadt Rheine beabsichtigt die Flächen der „Sekundäraue“ (bzw. des quartierbezogenen Regenrückhaltebeckens) zu kaufen; ebenfalls die für den Ausgleich des wohnbaulichen Eingriffs erforderlichen, aufzuforstenden Ackerflächen.

Im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung wird ein städtebaulicher Vertrag mit den Eigentümern abgeschlossen. Regelungsinhalt sind die Bau- bzw. Verkaufsverpflichtung, der „Sozialbeitrag“, die Übernahme der verwaltungsinternen Planungskosten sowie der Kosten für naturschutz-, artenschutz- und forstrechtliche Kompensationsmaßnahmen.

9.2 Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen (gesetzliche bzw. amtliche Umlegung o.ä.) werden nicht ausgelöst, da sich die künftigen Bauflächen im Besitz einer Eigentümergemeinschaft befinden. Die künftigen Bauplätze sind neu zu ordnen bzw. so zu vermessen, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Rheine, 28. Mai 2020

Stadt Rheine
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Matthias van Wüllen
(Leiter Stadtplanung)