

Vorlage Nr. 166/08

Betreff: **4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. R 16, Kennwort: "Zur Heide", der Stadt Rheine**

I. Beratung der Stellungnahmen

1. **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**
2. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

II. Offenlegungsbeschluss

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"	02.04.2008	Berichterstattung durch:	Herrn Kuhlmann Frau Gellenbeck				
TOP	Abstimmungsergebnis				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehrh.	ja	nein	Enth.		

Betroffene Produkte

51	Stadtplanung
----	--------------

Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes

- 14. Kommunales Baulandmanagement

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Gesamtkosten der Maßnahme €	Finanzierung		Jährliche Folgekosten <input type="checkbox"/> keine €	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereitstellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer _____ der Begründung
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge) €	Eigenanteil €		

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

- beim Produkt/Projekt _____ in Höhe von _____ € zur Verfügung.
 in Höhe von _____ **nicht** zur Verfügung.

mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja Nein

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Planungsanlass ist die Aktivierung zusätzlicher Bauplätze entlang der Straße „Zur Heide“, zwischen Meisenstraße und Wienkerskamp. Im Flächennutzungsplan ist dieses Areal seit langem als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, zur öffentlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, hat vom 10. September 2007 bis einschließlich 1. Oktober 2007 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte (über einen Monat) bis zum 10. Oktober 2007. Mit der Unterrichtung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB wurden diese zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Über die während dieser Zeit vorgebrachten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Offenlegungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung/-ergänzung zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt ist (Anlage 3).

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung/-ergänzung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2).

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

I. Beratung der Stellungnahmen

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Es wird festgestellt, dass aus der Öffentlichkeit keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

2.1 Kreis Steinfurt, Planungsamt, 48563 Steinfurt; Stellungnahme vom 8. Oktober 2007

Inhalt:

„Nach Auffassung des Naturschutzes und der Landschaftspflege handelt es sich bei der Inanspruchnahme der Fläche nördlich der Straße „Zur Heide“ nicht um

eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der betroffene Bereich ist wegen der vorgefundenen Situation in der Aue des Hemelter Baches naturschutzfachlich besonders bedeutend und eindeutig dem Außenbereich zuzuordnen. Die Regelungen des § 13 a BauGB greifen hier meines Erachtens nicht. Der vorgesehene Eingriff in Natur und Landschaft ist vermeidbar und wird von der unteren Landschaftsbehörde abgelehnt."

Abwägungsempfehlung:

Die neue Regelung des § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) bezieht sich bewusst auf „Bebauungspläne der Innenentwicklung“. Die Terminologie „Innenentwicklung“ stellt klar, dass es sich hier um mehr als nur den „Innenbereich“ im Sinne des § 34 BauGB handelt. Es kommt beim § 13 a BauGB vielmehr auf die Zugehörigkeit zum Siedlungskörper an, der auch größere Außenbereichsflächen umfassen kann. Entwicklungen innerhalb des bebauten Stadtkörpers - inklusive Arrondierungsareale im Außenbereich - werden nach Meinung der Fachleute bzw. der Fachliteratur als im Rahmen des „beschleunigten Verfahrens“ durchführbar angesehen.

Zweifellos kann die künftige Bebauung südlich der Straße „Zur Heide“ als „Innenentwicklung“ bezeichnet werden und damit allein das „beschleunigte Verfahren“ rechtfertigen. Die geplanten 3 Bauplätze nördlich der Straße „Zur Heide“ schließen sich an die bestehende Straßenrandbebauung an und enden an der vor Ort signifikanten Böschungskante, die gleichzeitig die Überschwemmungsgebietsgrenze definiert. Das siedlungsgeprägte Abrundungspotenzial wird hier also begrenzt durch die topografischen Gegebenheiten, obwohl der Flächennutzungsplan die gesamte Bauzeile bis zur Meisenstraße seit vielen Jahren als „Wohnbaufläche“ darstellt.

Eine massive, unzulässige Ausweitung in den Freiraum, zumal dieser keinen naturschutzrechtlichen Schutzstatus aufweist, liegt nicht vor. Da in diesem Fall eine kleine Waldfläche betroffen ist, muss eine Ersatzaufforstung durchgeführt werden; insofern greift die forstwirtschaftliche „Eingriffsregelung“. Die Kompensation der in Anspruch genommenen Fläche wird selbstverständlich von Seiten der Fachbehörde (hier Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Münsterland) exakt vorgegeben und muss zeitnah vom Eigentümer realisiert werden.

Es wird somit festgestellt, dass es sich hier um eine Änderung bzw. Ergänzung eines „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ handelt, der weiterhin im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird.

Der von der Unteren Landschaftsbehörde befürchtete Verzicht auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt hier nicht zum Tragen, da Waldflächen betroffen sind und demnach das Forstrecht eine Ersatzaufforstung fordert.

2.2 Bezirksregierung Münster, Umweltüberwachung, 48045 Münster; Stellungnahme vom 20. September 2007

Inhalt:

„Die Stadt Rheine beabsichtigt, den Bereich einer Bau- und Möbeltischlerei mit allgemeinem Wohngebiet zu überplanen, wobei der Schreinereibetrieb nicht aufgegeben werden soll.“

Aus Sicht des Immissionsschutzes wird eine Nutzungsverträglichkeit nicht gesehen. Der Abstandserlass, der im Rahmen der Bauleitplanung angewandt werden soll, sieht zwischen Schreinereien und Wohnbebauung einen Abstand von 100 m vor. Die Immissionen von Schreinereien werden geprägt von lärmintensiven Maschinen, Feststofffeuerungen sowie durch Lackierarbeiten hervorgerufene Gerüche. Weiter ist von Lade- und Transportarbeiten im Freien auszugehen. Im vorliegenden Fall ist eine Beurteilung der Lärmimmissionen bei reduziertem Betrieb vorgenommen worden. Es ist jedoch zweifelhaft, ob sich der genehmigte Umfang durch „Textliche Festsetzungen“ im Bebauungsplan reduzieren lässt. Bei einem unmittelbaren Nebeneinander von Wohnen und der genehmigten gewerblichen Nutzung muss grundsätzlich von einer Nutzungsunverträglichkeit ausgegangen werden.“

Abwägungsempfehlung:

Nach umfassender, intensiver Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster, Umweltüberwachung bzw. dem Kreis Steinfurt, Umweltamt, Abt. Immissionsschutz konnte mittlerweile eine Nutzungsverträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe hergestellt werden. Voraussetzung war, dass ein Nutzungsänderungsantrag gestellt wurde, der den Vollerwerbsbetrieb auf eine Neben- bzw. Hobbynutzung reduziert. Dieser Antrag ist bereits genehmigt und schränkt über die Betriebsbeschreibung und die Nebenbestimmungen den Betriebsablauf und die Arbeitsvorgänge wesentlich ein. Folgende Bedingungen müssen eingehalten werden:

„Die bestehende Schreinerei Stegemann ist nur im Nebenerwerb zu betreiben. Die Wiederaufnahme eines Vollerwerbsbetriebes wird ausgeschlossen.

Die Betriebszeiten werden werktags auf maximal 6 Stunden zwischen 8.00 Uhr und 19.00 Uhr beschränkt.

Während der Maschineneinsätze sind die Tore, Türen und Fenster geschlossen zu halten.

Lkw-Bewegungen (< 105 kW) sind auf maximal 2 am Tag zu beschränken (1-mal Herein- und Herausfahren zwecks Anlieferung der Rohwaren oder Abholung der fertigen Produkte).

Auf Feststofffeuerung und Lackierarbeiten mit Lösungsmitteln wird verzichtet. Lösungsmittelfreie Lackierarbeiten werden auf max. 1 Stunde am Tag beschränkt.“

Bei Einhaltung dieser Festsetzungen wird von der Fachbehörde für Immissionsschutz eine Nutzungsverträglichkeit angenommen und akzeptiert.

2.3 Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass von Seiten der übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

II. Offenlegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. R 16, Kennwort: "Zur Heide", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen ist.

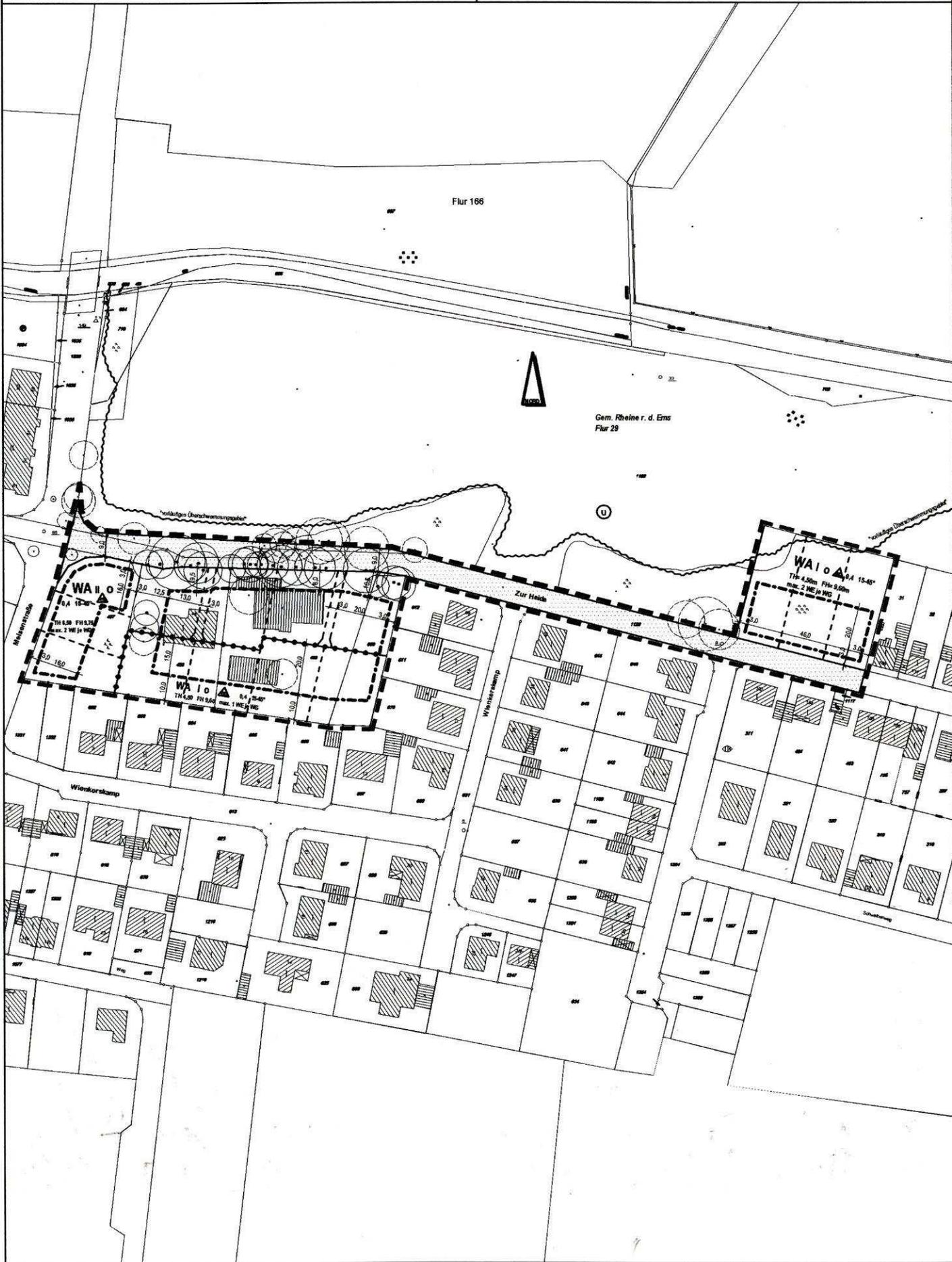
Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Gegen diese Bebauungsplanänderung/-ergänzung ist ein Normenkontrollantrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der o.g. Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung/-ergänzung wird gebildet erstens durch den Änderungsbereich südlich der Straße "Zur Heide" (Flurstücke 457, 458, 459 und 609) sowie zweitens durch den Ergänzungsbereich nördlich der Straße "Zur Heide" (Flurstück 1102 tlw., entlang der Straßenparzelle 1129, westlich im Anschluss an das Flurstück 31 auf 52 m Länge und 45 m Tiefe). Die Flurstücksbezeichnungen beziehen sich auf die Flur 29 der Gemarkung Rheine-Stadt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungs-/ergänzungsplan bzw. Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.





BEGRÜNDUNG

4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. R 16

Kennwort: "Zur Heide"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: März 2008



I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

I.	VORBEMERKUNGEN; RAHMENBEDINGUNGEN	3
1.	Anlass der Planänderung; 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	8
5.	Natürliche, naturräumliche Gegebenheiten	9
5.1	Naturräumliche Gliederung; Landschaftsbild	9
5.2	Geologie und Boden	9
5.3	(Grund-)Wasser und Überschwemmungsgebiet	10
5.4	Luft und Klima	11
5.5	Biotoptypen; Flora und Fauna	11
III.	PLANUNG; AUSWIRKUNGEN; MASSNAHMEN	13
6.	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
6.1	Art der baulichen Nutzung	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung	14
6.3	Örtliche Bauvorschriften; Baugestaltung	15
6.4	Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen	16
6.5	Innere verkehrliche Erschließung	17
6.6	Ver- und Entsorgung	18
6.7	Grün- und Freiraum	19
7.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	19
8.	Forstrechtlicher Ausgleich	20
IV.	SONSTIGE PLANUNGSRELEVANTE ASPEKTE	21
9.	Fachplanerische Anforderungen	21
10.	Umsetzung; Realisierung	21
10.1	Kosten; Erstattung	21
10.2	Bodenordnung	22

I. VORBEMERKUNGEN; RAHMENBEDINGUNGEN

1. Anlass der Planänderung; Planerfordernis

Anlass für diese Bebauungsplanänderung, -ergänzung ist die Absicht eines Eigentümers, den Bereich entlang der Straße "Zur Heide", zwischen Meisenstraße und Wienerskamp einer Wohnbebauung zuzuführen. Dieser private Bauwunsch stimmt nicht mit dem "alten" Bebauungsplan von 1970 überein, der für den aktuellen Änderungsbe- reich eine "landwirtschaftliche Hofstelle mit Werkstatt" festsetzt und für den Ergän- zungsbereich lediglich im Flächennutzungsplan eine "Wohnbaufläche" darstellt.

Auf Antrag des Eigentümers wird hiermit ein Bauleitplanverfahren eingeleitet. Dieses soll Baurechte für Wohngebäude im Umfeld der ehemals im Vollerwerb betriebenen Bau- und Möbeltischlerei schaffen. Da der Betrieb nicht aufgegeben werden soll, musste zuvor ein Schallgutachten klären, inwieweit eine "heranrückende" Wohnbe- bauung zugelassen werden kann. Das Schallgutachten definiert nunmehr konkrete Be- triebseinschränkungen, die von dem Eigentümer akzeptiert und über diese Bebauungs- planänderung bzw. den nachfolgenden Bau- bzw. Nutzungsänderungsantrag als bin- dende Nebenbestimmungen abgesichert werden.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung/-ergänzung ist im Flä- chennutzungsplan bereits seit Jahrzehnten als "Wohnbaufläche" dargestellt. Insofern ist die Mobilisierung dieser Bauflächen mit einer nachhaltigen, geordneten städtebauli- chen Entwicklung vereinbar. Er liegt auch außerhalb des festgesetzten Überschwem- mungsgebiets sowie der natürlichen Hochwasserlinie des Hemelter Baches.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Zur Sicherstellung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Änderung und Ergänzung des verbindlichen Bauleitplanes erforderlich. Rege- lungsbedarf besteht zwischen der Meisenstraße und Wienerskamp, entlang der Straße "'Zur Heide".

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gebildet erstens durch den Änderungsbereich südlich der Straße "Zur Heide" (Flurstücke 457, 458, 459 und 609) sowie zweitens durch den Ergänzungsbereich nördlich der Straße "Zur Heide" (Flurstück 1102 tlw., entlang der Straßenparzelle 1129, westlich im Anschluss an das Flurstück 31 auf 52 m Länge und 45 m Tiefe). Die Flurstücksbezeichnungen beziehen sich auf die Flur 29 der Gemarkung Rheine-Stadt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungs-/ergänzungsplan bzw. Bebauungs- plan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland weist das Plangebiet als "Wohnsiedlungsbereich" 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.

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Bereich ist bis zum Hemelter Bach als "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen (etwa 60 m breit). Für den Planbereich selbst bestehen keine übergeordneten Vorgaben zum Schutz von Natur und Landschaft.

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. 2,8 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) leicht ab. An der Straße "Zur Heide" und nördlich davon im Gelände ist ein Höhengsprung von ca. 0,5 m zu verzeichnen. Die vom Staatlichen Umweltamt Münster (jetzt Bez.-Reg. MS) bzw. von der Unteren Wasserbehörde, Kreis Steinfurt angegebene natürliche Hochwasserlinie bzw. vorläufige Überschwemmungsbereichsgrenze 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.

Innerhalb des Änderungs-/Ergänzungsbereichs liegt eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle und heutige Schreinerei Stegemann 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 Fenster sind in 6 mm dickem Vollglas ausgeführt. 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. Im Umfeld der Haupt- und Nebengebäude sind Garten und Hofflächen mit einigen Altbäumen vorhanden. Westlich des Wohngebäudes liegen kleinere Flächen mit dichtem, jungem Laubholzaufwuchs und eine kleinere, sehr dichte Fichtenanpflanzung.

Nördlich der Straße "Zur Heide" liegt eine Ackerfläche, die sich bis direkt an den Hemelter Bach erstreckt. Etwa auf Höhe des Wienerskamp 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 350 m Entfernung nördlich 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 (erarbeitet vom Büro Junker + Kruse, Dortmund 2006) gilt die etwa 700 m entfernte Osnabrücker Straße als nächstes Kleinzentrum „Nahversorgungszentrum“.

Der nächste Kindergarten (Herz-Jesu-Kindergarten) befindet sich südlich an der Meisenstraße 28 (ca. 550 m Luftlinie entfernt). Unmittelbar angrenzend ist die Overberghauptschule vorhanden (Meisenstraße 30).

Die nächste Grundschule (Annetteschule) befindet sich an der Siedlerstraße 10, etwa 750 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 200 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein großer, attraktiver Kinderspielplatz. Dieser ist über die Meisenstraße schnell und relativ gefahrlos erreichbar. 400 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

Der Änderungs-/Ergänzungsbereich wird erschlossen über die im Verkehrsentwicklungsplan als "sonstige Sammelstraße" klassifizierte Meisenstraße. Im Rahmen der funktionalen, gesamtstädtischen 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 vormittags 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 Änderungs- und Ergänzungsbereich 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 von 1999 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.

Lediglich der Schallimmissionsplan "Industrie/Gewerbe" weist im direkten Umfeld der Schreinerei während der Tageszeit (nachts darf nicht gearbeitet werden) Überschreitungen der Orientierungs- bzw. Grenzwerte auf. Im Zuge der geplanten Wohnbebauung mussten diese Überschreitungen gutachterlich untersucht werden. Dieses "Schallgutachten zum Immissionsschutz in der Nachbarschaft eines Schreinereibetriebes" wurde im August 2003 fertiggestellt. Es formuliert letztlich folgende textliche Festsetzungen, die in diesen Bebauungsplan aufgenommen wurden:

"Der Änderungs- und Ergänzungsbereich ist teilweise durch Gewerbelärm aus der Schreinerei Stegemann (Flur 29, Flurstück 459) vorbelastet. Zur Sicherstellung der Wohnverträglichkeit werden folgende Festsetzungen getroffen, die auch in einen Nutzungsänderungsantrag (hinsichtlich der Betriebseinschränkung) als bindende Betriebsbeschreibung bzw. als Nebenbestimmungen eingeflossen sind und bauordnungsrechtlich bereits genehmigt bzw. abgesichert wurden:

- Die bestehende Schreinerei Stegemann ist nur im Nebenerwerb zu betreiben. Die Wiederaufnahme eines Vollerwerbbetriebes wird ausgeschlossen.
- Die Betriebszeiten werden werktags auf maximal 6 Stunden zwischen 8.00 Uhr und 19.00 Uhr beschränkt.
- Während der Maschineneinsätze sind die Tore, Türen und Fenster geschlossen zu halten.
- Lkw-Bewegungen (< 105 kW) sind auf maximal 2 am Tag zu beschränken (1-mal Herein- und Herausfahren zwecks Anlieferung der Rohwaren oder Abholung der fertigen Produkte).
- Auf Feststofffeuerung und Lackierarbeiten mit Lösungsmitteln wird verzichtet. Lösungsmittelfreie Lackierarbeiten werden auf max. 1 Stunde am Tag beschränkt."

Bei Beachtung dieser Betriebsbeschränkungen werden die zulässigen Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten. Selbst ein lediglich 15 m von der Schreinerei entferntes Wohngebäude unterschreitet mit 54 dB(A) den für tags definierten Orientierungswert (DIN 18005) bzw. Richtwert (TA Lärm) von 55 dB(A). Insofern ist hier eine unmittelbare Nachbarschaft von streng beschränktem Gewerbe und Wohnen zulässig ("typischerweise" wäre bei einer Tischlerei gemäß Abstandserlass, -liste NRW ein Abstand von 100 m erforderlich (Abstandsklasse VII; bei WR)).

Wie oben erwähnt, ist - in Abstimmung mit der Fachbehörde für Immissionsschutz – bereits ein Nutzungsänderungsantrag genehmigt worden, der den bestehenden Betrieb entsprechend den Vorgaben auf ein wohnverträgliches Maß einschränkt.

4.4 Altlasten; Kampfmittel; Denkmäler

Der Stadt Rheine liegen keine akuten Verdachtsmomente vor, dass im Plangebiet Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) vorhanden sind (vgl. Altlastenverzeichnis Stadt Rheine). Allerdings ist bei derzeit nicht absehbarer Aufgabe des holzbe- und -verarbeitenden Betriebes eine Gefährdungsabschätzung – insbesondere wenn Holzschutzmittel verwendet wurden – vorzunehmen.

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.

"Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (erd- und kulturgeschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich anzuzeigen.

Die zur Anzeige Verpflichteten haben das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt drei Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens eine Woche nach deren Absendung (vgl. §§ 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 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 fluviative 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 den Planbereich zum einen trocken-arme Podsolböden und für die tiefer liegenden Bereiche, vornehmlich nördlich der Straße "Zur Heide" 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

Der Planbereich liegt im Umfeld des etwa 100 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 westlichen Teil des Planbereiches von einem mittleren Grundwasserflurabstand von etwa 1,5 bis 2,0 m auszugehen. Für den östlich liegenden Ergänzungsbereich des Bebauungsplanes, ist ein geringerer Grundwasserflurabstand von 1,0 bis 1,5 m angegeben. Der Grundwasserleiter besitzt eine geringe Mächtigkeit und eine mäßige Porendurchlässigkeit.

Der Planbereich liegt insgesamt außerhalb des "alten", im Jahre 1912 festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Hemelter Baches. Diese damalige Grenzziehung wird allerdings nach Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde (Kreis Steinfurt) und dem Staatlichen Umweltamt (nunmehr Bez.-Reg. Münster; Gewässerbau, Hochwasserschutz) als überholt betrachtet und nicht mehr angewendet. Die heutigen Anforderungen an den Hochwasserschutz sowie an die Retentionsräume führen zu einer "natürlichen Hochwasserlinie" (vorläufige Überschwemmungsgrenze), die in diesem Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wurde. Nach Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde wird diese mit der künftig verbindlich festgesetzten, "neuen" Gebietsgrenze deckungsgleich sein. Diese Grenze wird voraussichtlich im Jahre 2008 die "Wasserspiegellage" bei "naturrauem" Bachprofil und bei 100-jährlichem Hochwasserereignis (HQ 100) dokumentieren bzw. als ordnungsbehördliche Verordnung erlassen werden. 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.

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich liegt demnach außerhalb der künftigen "Hochwasserlinie" bzw. "Wasserspiegellage". Das minimale Hineinragen des Baugebietes bzw. des hinteren Gartengrundstücks in den "Überschwemmungsbereich" nördlich der Straße „Zur Heide“ wird als unschädlich angesehen.

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.

Der Planbereich 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 Stadt- raum eine bedeutsame 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 Bioklima 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 Waldkiefer. In der Strauchschicht sind Eberesche und Faulbaum charakteristisch. In der artenarmen und lückigen Krautschicht treten häufig Rot-Straußgras, Drahtschmiele, Heidelbeere und Moose wie das Frauenhaarmoos 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 Vege-

tation. 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. In der Strauchschicht der Waldflächen findet sich verbreitet die nicht bodenständige, spätblühende Traubenkirsche, daneben aber auch Eberesche, Faulbaum, Weißdorn, Haselnuss und Brombeere. Die Krautschicht ist insgesamt nur spärlich ausgebildet und wird von Gräsern dominiert. 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 0,8 bis 1,2 m.

Die - mit dem etwa 2.350 qm umfassenden Ergänzungsbereich - nördlich der Straße "Zur Heide" neu ausgewiesene Wohnbaufläche weist heute noch einen dichten Baumbestand aus nicht bodenständiger Amerikanischer Rot-Eiche auf. An den Rändern dieses vor etwa 40 Jahren aufgeforsteten Bestandes sind vielfach auch, ebenfalls nicht als heimisch geltende, Robinien vorhanden. Die Bäume haben relativ geringe Stammstärken von 15 bis 30 cm. Der Bestand ist sehr dicht und weist kaum Unterwuchs auf.

Die nördlich des Planbereiches befindliche 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 nach wie vor Grünland vorhanden, das 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 noch 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.

Es sind im Planbereich keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile sowie sonstige besonders schutzwürdige Biotope vorhanden bzw. kartiert worden.

III. PLANUNG; AUSWIRKUNGEN; MASSNAHMEN

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungs-/Ergänzungsbereich 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 und insbesondere nicht zu einer Verschärfung der immissionsschutzrechtlichen Situation kommen (WR: tags 50 dB(A), nachts 35 dB(A), also 5 dB(A) niedriger als im WA; gemäß. TA Lärm).

In einem "Allgemeinen Wohngebiet" sind u.a. nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO). Dies ist relevant für den Fortbestand der ehemals im Vollerwerb betriebenen Schreinerei. Das derzeit hobbymäßig betriebene Handwerk muss letztlich den Immissionsrichtwerten hinsichtlich der umliegenden bestehenden und geplanten Wohnbebauung genügen. Eine Schreinerei bzw. Tischlerei ist in der Regel als störender Handwerksbetrieb einzustufen. Über gutachterlich definierte Betriebsbeschränkungen wird der Handwerksbetrieb zu einem atypischen Fall. Eine Wohnverträglichkeit wird über die Durchsetzung folgender Festsetzungen erreicht (s. auch Kapitel: "Emissionen; Immissionen"):

"Der Änderungs- und Ergänzungsbereich ist teilweise durch Gewerbelärm aus der Schreinerei Stegemann (Flur 29, Flurstück 459) vorbelastet. Zur Sicherstellung der Wohnverträglichkeit werden folgende Festsetzungen getroffen, die erstens in einen städtebaulichen Vertrag und zweitens in einen baugenehmigungspflichtigen Nutzungsänderungsantrag (hinsichtlich der Betriebseinschränkung) als bindende Nebenbestimmungen einfließen müssen:

- Die bestehende Schreinerei Stegemann ist nur im Nebenerwerb zu betreiben. Die Wiederaufnahme eines Vollerwerbbetriebes wird ausgeschlossen.
- Die Betriebszeiten werden werktags auf maximal 6 Stunden zwischen 8 Uhr und 22 Uhr beschränkt.
- Während der Maschineneinsätze sind die Tore, Türen und Fenster geschlossen zu halten.
- Lkw-Bewegungen (< 105 kW) sind auf maximal 2 am Tag zu beschränken (1-mal Herein- und Herausfahren zwecks Anlieferung der Rohwaren oder Abholung der fertigen Produkte)."

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 Änderungs-/Ergänzungsbereich vorprägenden Wohnbebauung. Zu berücksichtigen ist der bestehende Bebauungsplan, der für die angrenzenden Baukörper (Meisenstraße, Wienerskamp) eine II-geschossige Bauweise zulässt. Für die künftige Straßenrandbebauung südlich der Straße "Zur Heide" (Änderungsbereich) wird demnach ebenfalls eine II-Geschossigkeit festgesetzt. Die Baumöglichkeiten im Hinterland ("Hofstelle Stegemann"; 2. Bauzeile) werden dagegen eingeschränkt bzw. auf I-geschossige Wohngebäude reduziert. Im Unterschied zum übrigen Änderungs-/Ergänzungsbereich sind hier auch lediglich maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude realisierbar.

Die straßenbegleitende Bebauung nördlich der Straße "Zur Heide" erstreckt sich in den Landschaftsraum bzw. in den Bachauenbereich. Auf Grund dieser Übergangszone zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum ist hier eine reduzierte Ausnutzung der Grundstücke bzw. der Höhenentwicklung vorgegeben worden, die lediglich eine I-geschossige Bauweise ermöglicht.

Um extreme Ausnutzungen hinsichtlich verdichteter Bebauung und massiven Stellplatz- und Verkehrsproblemen - insbesondere bei Mietobjekten - zu vermeiden sind im gesamten Änderungs-/Ergänzungsbereich pro Wohngebäude nur höchstens 1 bzw. 2 Wohneinheiten zulässig.

6.3 Örtliche Bauvorschriften; Baugestaltung

Die baugestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 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 I-geschossigen Gebäude höchstens 4,50 m und für die 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 I-geschossigen Gebäude höchstens 9,60 m und für die II-geschossigen Gebäude höchstens 9,75 m betragen. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgebend hierfür ist der arithmetisch gemittelte Geländeanchnitt an den Außenwänden. Die Gebäudehöhe wird also durch das arithmetische Mittel aus dem Herausragen der vier Gebäudeecken gebildet. Dies gilt auch für die Traufhöhenbestimmung.

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-, südöstorientiert realisiert werden. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen 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. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung von 15° bis 45° lässt die Verwirklichung obiger Überlegungen zu, verhindert aber auch gleichzeitig die Realisierung von gestalterisch unzulänglich wirkenden Flachdachbauten bzw. flach geneigten Dächern.

Um eine gewisse Einheitlichkeit und Homogenität zu wahren, sollten lediglich die Dachformen Satteldach und 2-seitiges Pultdach, ausnahmsweise auch das Zeltdach projektiert werden.

Die festgesetzte Firsthöhe in Verbindung mit der Dachneigung ermöglicht einen praktikablen, zweckmäßigen Dachausbau für die I-geschossigen Wohngebäude. Es wird eine ausreichende Nutzbarkeit des Dachgeschosses gewährleistet, ohne dass dieses bauordnungsrechtlich zum Vollgeschoss wird.

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind im Änderungs-/Ergänzungsbereich 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. So genannte Fleder-

mausgauben sind bis zu zwei Drittel der Trauflänge zulässig. Vom Ortgang sollte ein Abstand von 1 m eingehalten werden.

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

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 Vorgarteneinfriedungen zu öffentlichen Straßen und Plätzen nicht höher als 1,0 m zu realisieren. Die Standplätze für Abfall- und Wertstoff-/Recyclingbehälter sowie ähnliche Nutzflächen sind mit geeigneten Gehölzen oder Lamellen- bzw. Flechtzäunen abzuschirmen.

Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sollten nicht voll versiegelt werden. Es sollte durch Verwendung geeigneter Materialien eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers ermöglicht werden. Zu empfehlen ist die Anwendung von Schotterrassen, Rasenkammersteinen oder Rasenfugenpflaster sowie die Befestigung von lediglich schmalen Fahrspuren mit begrüntem Zwischenraum.

6.4 Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der Eigenart des Änderungs- und Ergänzungsbereiches 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 Straßen (Meisenstraße, Zur Heide) entwickeln, eine "Querstellung" ins Grundstücksinnere 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 20 Wohneinheiten (14 Bauplätze). Die Belegungsziffer wird auf Grund des Neubaugebietes und zu erwartender junger, kinderreicher Familien mit einem relativ hohen Durchschnittswert angenommen: 2,5 Einwohner pro Wohneinheit (BRD: 2,2 / NRW: 2,2 / Stadt Rheine: 2,5 (LDS NRW)). Daraus ergibt sich eine künftige, zusätzliche Einwohnerzahl von etwa 50.

Die Vorschläge zur Grundstücksgröße sind je nach Hausform variabel. Hinsichtlich frei stehender Einfamilienhäuser werden heutzutage 400 bis 600 qm große Parzellen vermarktet. Auf Grund des zu berücksichtigenden Baumbestandes, der Hinterlandbebauung und der Entwicklung in den Landschaftsraum mit bis zu 45 m tiefen Grundstücken sind hier auch 700 qm große Parzellen realisierbar. Bezüglich der Doppelhaushälften liegen die Grundstücksgrößen je nach Achsmaß i.d.R. zwischen 250 und 375 qm.

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.

Teilweise werden die vorderen Baugrenzen zum Schutz der erhaltenswerten Bäume bzw. Baumreihe im Kronenbereich zurückgenommen. Insoweit sind die künftigen Baukörper nur eingeschränkt platzierbar.

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 Planbereich 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 eingengt. Da der Straßenquerschnitt aus dem bereits fertiggestellten östlichen Abschnitt weitergeführt werden soll, müssen 7 Bäume am nördlichen Parzellenrand gefällt werden bzw. können eventuell bei der künftigen Straßenausbau-

planung 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 Änderungs- bzw. Ergänzungsbereichs bedarf es nicht, da sich hier eine straßenbegleitende Wohnbebauung entlang der Meisenstraße bzw. der Straße "Zur Heide" etablieren wird. Lediglich die 4 Bauplätze im rückwärtigen Bereich (2. Bauzeile) müssen über 2 Privatwege erschlossen werden. Diese Wege sind i.d.R. 3 m breit und stehen im Gemeinschafts- bzw. Teileigentum der betroffenen Anlieger.

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

6.6 Ver- und Entsorgung

Künftig wird die Versorgung des Änderungs- und Ergänzungsbereichs 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. Das anfallende Regen- und Schmutzwasser ist über das vorhandene städtische Trennsystem abzuleiten. Dieses entspricht auch den Planungsvorgaben des Zentralabwasserplanes.

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 Plangebietes sind je 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 12 cm, in 1 m Höhe gemessen) (z.B. Rotbuche, Eiche, Linde, Ahorn, Erle, Esche, Birke, Hainbuche, Vogelkirsche, Feldahorn, Eberesche, Weißdorn) oder zwei Obstbäume zu pflanzen.

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine ist zu beachten.

Die nicht befestigten Grundstücksflächen sollten strukturreich mit standortgerechten, heimischen Gehölzen bepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Zur Bepflanzung sind insbesondere die nachfolgend aufgelisteten Gehölzarten zu verwenden: Feld-Ahorn, Hainbuche, Eberesche, Haselnuss, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Holunder, Liguster, Besen-Ginster, Hunds-Rose, Bibernell-Rose, Heckenkirsche, Faulbaum, Stechpalme.

Der schützenswerte Baumbestand entlang der Straße "Zur Heide" wird berücksichtigt. Die entsprechend festgesetzten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan verfolgt 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.

Ökologisch sensible Bereiche wie die nach aktuellen Berechnungen zum Überschwemmungsgebiet des Hemelter Baches zählenden Acker- und Grünlandflächen, sowie die mit standortheimischen Gehölzen bestandenen Feldgehölz- und Heckenbestände nördlich der Straße "Zur Heide" werden durch den Bebauungsplan bewusst nicht erfasst und bleiben in ihrer bisherigen Form als hochwertige Landschaftselemente erhalten. Mit Umsetzung der Planung sind auch keine relevanten negativen Auswirkungen für diese Flächen zu erwarten.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken vermindert negative Auswirkungen für die lokale Grundwasserneubildung und reduziert zusätzliche Belastungen der örtlichen Vorfluter und der regionalen Fließgewässersysteme.

Der besonders wertvolle und ortsbildprägende Laubbaumbestand im Planbereich wird durch Festsetzung von Erhaltungsgeboten und eine am Kronentraufbereich und Wurzelbereich der Bäume orientierte Rücknahme der Baugrenzen gesichert. Für die im nördlichen Teil der öffentlichen Verkehrsfläche "Zur Heide" befindlichen Laubbäume, sollten im Rahmen der konkreten Ausbauplanung der Straße Möglichkeiten zum Erhalt weiterer Bäume geprüft werden. Für die nicht mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Laubbäume ist die Baumschutzsatzung der Stadt Rheine 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 dienen auch die konkreten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken.

Die vorliegende Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Zudem werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Bauvorhaben mit einer Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm ermöglicht. Danach ist gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ein Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich. Im vorliegenden Fall gelten etwaige Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

8. Forstrechtlicher Ausgleich

Mit dem nördlich der Straße "Zur Heide" liegenden Ergänzungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Gehölzbestand überplant, der als Waldfläche im Sinne des Landesforstgesetzes zu beurteilen ist. Dabei handelt es sich um eine etwa 2.160 qm große Teilfläche des an der Nordseite der Straße "Zur Heide" liegenden, insgesamt etwa 0,6 ha umfassenden Feldgehölz- und Heckenbestandes.

Die überplante Feldgehölzfläche ist mit einem aufgeforsteten, dicht stehenden, etwa 40 Jahre alten Bestand nicht bodenständiger Rot-Eiche bestockt und grenzt östlich direkt an die bestehende Bauzeile an der Straße "Zur Heide" an. An der Nordseite der überplanten Fläche grenzt eine beweidete Grünlandfläche an, während westlich des Ergänzungsbereiches ein unbefestigter Weg (Zuwegung zur Grünlandfläche) durch das Feldgehölz führt und eine kleine, von hohen Stiel-Eichen umstandene Lichtung (Standort eines abgerissenen landwirtschaftlichen Gebäudes) anschließt. Weiter nach Westen setzt sich der etwa 20 m tiefe Feldgehölzbestand mit standortheimischen Stiel-Eichen und Sand-Birken entlang der Straße "Zur Heide" fort.

Nach den Bestimmungen des Landesforstgesetzes bedarf die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsform der Genehmigung durch die Forstbehörde. Nach Vorgesprächen mit dem Forstamt Steinfurt wurde die Erteilung einer Waldumwandlungsgenehmigung für die überplante Fläche in Aussicht gestellt. Um den Waldverlust zu kompensieren, werden nach den bisherigen Angaben des Forstamtes Steinfurt Ersatzaufforstungen in 3-facher Flächengröße durchzuführen sein. Somit ist vorliegend von einer erforderlichen Ersatzaufforstungsfläche von insgesamt 6.480 qm (2.160 x 3) auszugehen.

Die Ersatzaufforstung auf einer Fläche von 6.480 qm soll auf einer aktuell als Mähwiese intensiv genutzten Grünlandfläche, etwa 500 m östlich des Planbereiches durchgeführt werden. Das betreffende Flurstück Nr. 698, in der Gemarkung Rheine rechts der Ems, Flur 29 ist im Besitz eines Eigentümers von Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im nördlichen Teil des Flurstückes Nr. 698 ist auf einer Fläche von ca. 0,45 ha bereits Wald vorhanden. Die Ersatzaufforstung soll daran südlich anschließend durchgeführt werden. Die Aufforstung soll mit standortheimischen Laubbaumarten, nach konkreten Vorgaben des Forstamtes Steinfurt erfolgen. Die Durchführung der Ersatzaufforstung obliegt dem Eigentümer. Spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes ist die Durchführung der Ersatzaufforstung gegenüber dem Forstamt Steinfurt und der Stadt Rheine nachzuweisen. Die Stadt Rheine sichert die Durchführung der Ersatzaufforstung über einen mit den Eigentümern zu schließenden städtebaulichen Vertrag.

IV. SONSTIGE PLANUNGSRELEVANTE ASPEKTE

9. Fachplanerische Anforderungen

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.

10. Umsetzung; Realisierung

10.1 Kosten; Erstattung

Der Stadt Rheine entstehen durch diesen Bebauungsplan 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. Der bisherige 10 %-ige städtische Anteil am Erschließungsaufwand wird den Eigentümern vertraglich auferlegt. Insofern erfolgt eine komplette Kostenübernahme durch Eigentümer, Investor oder Bauherr.

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.

Das schalltechnische Gutachten wurde von dem betroffenen Eigentümer beauftragt und finanziert.

10.2 Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen (u. a. gesetzliche bzw. amtliche Umlegung, Grenzregelung) werden nicht ausgelöst, da sich die künftigen Bauflächen im Eigentum von zwei Privatpersonen (Senior und Junior) und einer Eigentümergemeinschaft befinden.

Im Rahmen einer freiwilligen Umlegung bzw. von Tauschverhandlungen muss versucht werden die Grundstücke neu zu ordnen, sodass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Rheine, 14. März 2008

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

Michaela Gellenbeck
(städt. Baurätin z.A.)