Begründung

- Entwurf -

zur
6. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 60 z

Kennwort: "Schmalestraße-Ost"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : Juni 2010

Rheine
Leben an der Ems

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

I. VORBEMERKUNGEN 3

1 ANLASS DER PLANUNG 3

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 3

3 ÜBERGEORDNETE VORGABEN 3

II. BESTANDSAUFNAHME 4

4 ANTHROPOGENE NUTZUNGEN UND EINFLÜSSE SOWIE NATUR- UND LANDSCHAFTSRAUM 4

4.1 LAGE IM STADTGEBIET; GEBIETSCHARAKTERISTIK; PRÄGUNG 4
4.2 VERSORGUNG; SOZIALE INFRASTRUKTUR; GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN 5
4.3 NATUR- UND LANDSCHAFTSRAUM 6
4.4 EMISSIONEN; IMMISSIONEN 6
4.5 ÄUßERE VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG 7
4.6 VER- UND ENTSORGUNG; SONSTIGE TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 7
4.7 BODENKONTAMINATION; ALTLASTEN 7
4.8 KAMPFMITTELBESEITIGUNG 8
4.9 DENKMALSCHUTZ, -PFLEGE 8

I. PLANUNG 8

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 8

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 8
5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 9
5.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN; BAUGESTALTUNG 9
5.5 INNERE VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG 10
5.6 VER- UND ENTSORGUNG; SONSTIGE TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 10
5.7 EMISSIONEN/ IMMISSIONEN 11
5.8 GRÜN- UND FREIRÄUME 11

6 HINWEISE 11

6.1 BODENDENKMÄLER 11
6.2 KAMPFMITTELBESEITIGUNG 12
6.3 DATENGRUNDLAGE 12

7 FLÄCHENBILANZ 12

8 AUSWIRKUNG DER PLANUNG AUF DIE UMWELT 12

9 UMSETZUNG; REALISIERUNG 13

9.1 STÄDTEBAULICHER VERTRAG 13
9.2 BODENORDNUNG 13

10 VERFAHREN 13

11 RECHTSGRUNDLAGEN 14

I. Vorbemerkungen

1 Anlass der Planung

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes soll die etwa 8.000 m² große Betriebsfläche der ehemaligen Gärtnerei an der Schützenstraße/ Schorlemerstraße einer Wohnbebauung zugeführt werden. Entsprechend der umgebenden Bebauung soll das Areal zu einem städtebaulich geordneten Wohnbereich entwickelt werden.

Um dieses städtebauliche Vorhaben zu verwirklichen bedarf es der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 z, Kennwort: "Schmalestraße-Ost" der Stadt Rheine.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

Im Osten	durch den Sperberweg (entlang der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 569) und der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 392
im Süden	durch die nördliche Grenze der Flurstücks Nrn. :472, 473 und 282 und durch die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 673
im Westen	durch die Schorlemerstraße (entlang der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 597)
in Norden	durch die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 675

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 174 der Gemarkung Rheine Stadt. Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3 Übergeordnete Vorgaben

Im Landesentwicklungsprogramm (LEPro) des Landes Nordrhein Westfalen sind die Grundsätze und allgemeine Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten. Die nachgeordneten Planebenen, auf die im Folgenden eingegangen wird, sollen mit diesen Grundsätzen und Ziele ebenso in Einklang stehen wie jede räumliche Planung, und damit auch der vorliegende Bebauungsplan.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Nordrhein Westfalen konkretisiert die Inhalte des LEPro. Im Hinblick auf die Grundzüge der Raumstruktur ist zu sagen, dass Rheine als Mittelzentrum definiert wird. Der vorhandene Siedlungs-

schwerpunkt erlaubt in Verbindung mit der zentralörtlichen Funktion die (bauliche) Entwicklung der Stadt Rheine. Da es sich bei dem durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben um eine Nachverdichtung handelt, bestehen auch keine Konflikte im Zusammenhang mit dem Ziel der Freiraumsicherung des LEP. In der Kartendarstellung des LEP ist der Bereich, in dem die Planänderung liegt, als Siedlungsfläche dargestellt.

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Westmünsterland weist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich aus. Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird somit entsprochen.
Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.
Somit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen.
Die betroffene Fläche befindet sich des Weiteren nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet.

II. Bestandsaufnahme

4 Anthropogene Nutzungen und Einflüsse sowie Natur- und Landschaftsraum

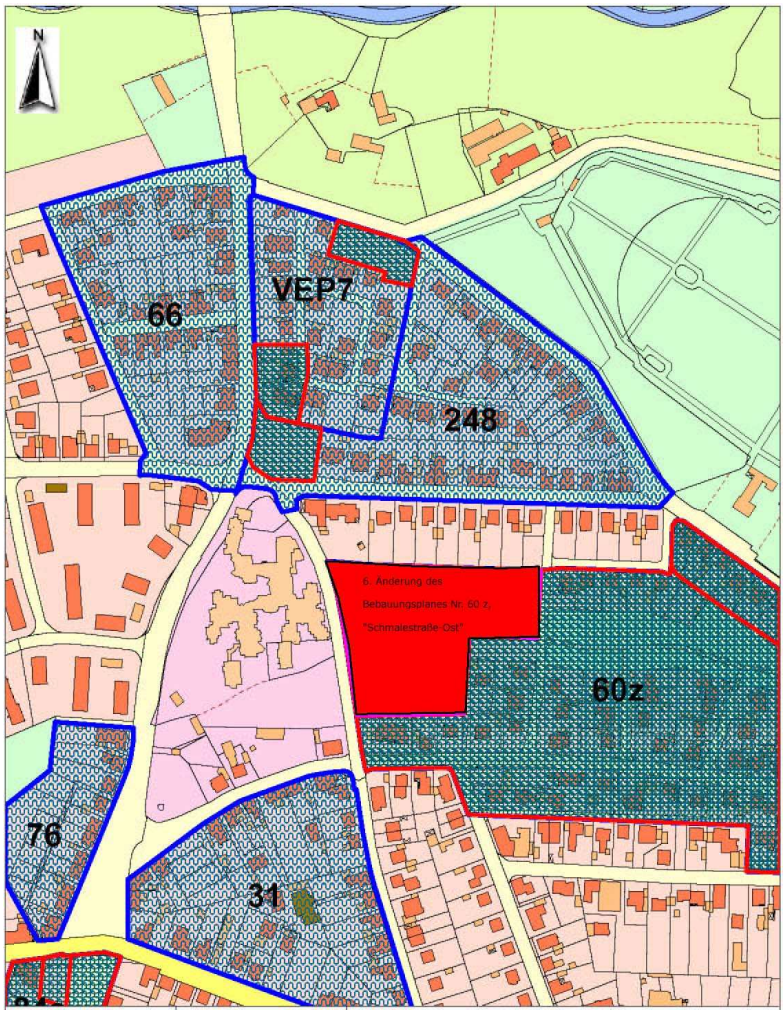
4.1 Lage im Stadtgebiet; Gebietscharakteristik; Prägung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt östlich vom Stadtgebiet Rheine, im Stadtteil Eschendorf. Mit einer Entfernung von ca. 2 km Luftlinie zur Innenstadt (Marktplatz) und ca. 1 km Luftlinie zum Versorgungsbereich Osnabrücker Straße/Windmühlenstraße sind die vorhandenen Versorgungseinrichtungen gut zu erreichen.

Westlich angrenzend befindet sich die Seniorenwohnanlage „Marienstift". Die Wohnanlage weist eine drei- bis viergeschossige, verklinkerte Bebauung mit Satel- bzw. Zeltdach auf. Ansonsten ist das nähere Umfeld geprägt durch ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden.

Östlich grenzt das Änderungsgebiet an einen Grünanlage mit Spielplatz an.

Die im Umfeld dieser Bebauungsplanänderung liegenden Bebauungspläne setzen überall ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit offener Bauweise und ein bis zwei Vollgeschosse fest.



4.2 Versorgung; Soziale Infrastruktur; Gemeinbedarfseinrichtungen

Da es sich bei dem überplanten Areal bzw. dessen Umfeld um ein weitgehend bebautes Gebiet handelt, das zentral im östlichen Stadtgebiet liegt, sind alle in diesem Bereich vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu erreichen: Der Versorgungsschwerpunkt im Bereich „Osnabrücker Straße/Windmühlenstraße" liegt ca. 1 000 m entfernt, das hier vorhandene Angebot – u.a. Lebensmitteldiscounter, Ärztehaus – ist vom Plangebiet aus gut zu erreichen. Darüber hinaus finden sich entlang der Osnabrücker Straße weitere Versorgungseinrichtungen, so dass die Versorgungssituation als ausreichend zu bewerten ist.

Folgende Schulen, Kindergärten, Kirchengemeinden und Freizeiteinrichtungen befinden sich im Umkreis von 2 km um das Plangebiet:

- Annetteschule, städt. Grundschule
- Johannes-Kirche, -Grundschule und –Kindergarten
- Peter-Pan-Schule, Sonderschule für Sprachbehinderte und Erziehungshilfe
- Kopernikus-Gymnasium und Jahn-Stadion
- HPZ, Heilpädagogisches Zentrum, Sonderschule und Kindergarten
- Marienkirche und –Kindergarten

- St. Theresia-Kindergarten
- Overbergschule, Hauptschule
- Städt. Freibad und Eissporthalle
- Stadtpark mit Konzertpavillon, Gastronomie und Minigolf-Anlage
- Seniorenwohnheim Marienstift.
-

Damit ist die notwendige Grundversorgung auch im Infrastruktur- und Freizeitbereich gesichert.

4.3 Natur- und Landschaftsraum

Naturräumlich ist das Plangebiet dem „Elter Sand" zuzuordnen mit dem vorherrschenden Bodentyp „Gley/ Plaggenesch". Hydrogeologisch ist ein Grundwasserleiter mit geringer Mächtigkeit und geringer Porendurchlässigkeit festzustellen. Das Gebiet weist hinsichtlich der Grundwasserschutzfunktion eine gute Filterwirkung bei schneller Infiltration und langsamer Ausbreitung von Verschmutzungen auf. Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 3,00 und 4,00 m.

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

Die städtische Grünfläche im südöstlichen Bereich des Änderungsbereiches ist besteht überwiegend aus einer Wiese die durch eine Heckenanpflanzung gefasst ist und keinen größeren Baumbestand aufweist. Spielgeräte wurden auf der Fläche nie aufgestellt. Die Fläche diente eher als Bolzplatz.

Die in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 z, Kennwort: "Schmalestraße- Ost" festgesetzte „öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" in dem auch ein Fuß- und Radweg entlang führen sollte, wurde nie angelegt. Die angrenzenden Grundstückseigentümer haben zum Teil die Fläche in ihrem Gartenbereich integriert.

4.4 Emissionen; Immissionen

Von Seiten des motorisierten Verkehrs (MIV, ÖPNV), der Seniorenwohnanlage (Besucher, Anlieferung) und der Grünanlage (Freizeitlärm durch Spielflächen) gehen – dem derzeitigen nutzungsabhängigen Schutzstatus entsprechend – keine schädlichen Umwelteinwirkungen aus.

Von der projektierten Nutzung des Plangebietes – allgemeines Wohngebiet – gehen keine Emissionen auf die Nachbarschaft aus, die für die vorhandene Nachbarschaft als unzumutbar einzustufen sind.

Insgesamt sind damit Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die zukünftigen Bewohner, die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen,

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

4.5 Äußere verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird erschlossen über die Schorlemerstraße. Die nördlich verlaufende Schützenstraße ist als Hauptsammelstraße klassifiziert. Ebenso die Aloysiusstraße, die das Bindeglied zwischen den Ost-West-Trassen Osnabrücker Straße und der Surenburgstraße bildet.

Über die Haltestelle direkt am Marienstift ist der zu überplanende Bereich an das Stadtbus-System angeschlossen. Diese Haltestelle wird von einer Linie, im halbstündigenTakt, bedient. Dieser Takt ist abgestimmt auf das gesamte Stadtbus-System und die möglichen Umsteigevorgänge am zentralen StadtBusbahnhof in der Innenstadt von Rheine. Über dieses ÖPNV-Netz erfolgt auch der Anschluss an den Bahnhof in der Innenstadt von Rheine und damit an das schienengebundene ÖPNV-Netz.

4.6 Ver- und Entsorgung; sonstige technische Infrastruktur

Zur entwässerungstechnischen Erschließung der inneren Grundstücke ist durch die Technischen Betriebe Rheine ein neuer Abwasserkanal zu bauen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Gemäß Löschwasserbereitstellungsplan können laut DVGW Arbeitsblatt W 405 im Umkreis von 300 Metern 96 m³/h Löschwasser aus dem Trinkwasserversorgungssystem der EWR zur Verfügung gestellt werden. Diese Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der zwischen der EWR und der Stadt Rheine geschlossenen Vereinbarung zur Bereitstellung von Löschwasser durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem. Die bereitstehende Menge von 96 m³/h ist nach Auskunft der örtlichen Feuerwehr ausreichend, um in einem Wohngebiet den Grundfeuerschutz sicherzustellen.

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

4.7 Bodenkontamination; Altlasten

Auf der Betriebsfläche der ehemaligen Gärtnerei wurden Bodenuntersuchungen zur Ermittlung möglicher Bodenbelastungen durch den Gärtnereibetrieb (Pflanzenschutzmittel) durchgeführt.
Das Gutachten gibt folgende Bewertung/ Empfehlung:

> *„Die ermittelten Schwermetallkonzentrationen unterschreiten deutlich die Prüfwerte der BBodSchV. Pflanzenschutzmittel wurden nicht nachgewiesen. Der Verdacht hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen kann al ausgeräumt betrachtet werden.*

Bodenbelastungen aus der ehemaligen Nutzung der untersuchten Fläche als Standort eines Gartenbaubetriebes wurde nicht festgestellt. Weitere Maßnahmen lassen sich nicht ableiten."

Somit liegen keine Verdachtsmomente mehr vor, dass im Änderungsgebiet Altlasten/ Altablagerungen vorhanden sind

4.8 Kampfmittelbeseitigung

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der mit der Bezirksregierung Arnsberg (Dezernat 22, Kampfmittelräumdienst) abgestimmten Kampfmittelverdachtsflächen. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge liegen nicht vor, so dass ein systematisches Absuchen nicht erforderlich ist.

Da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 22, zu verständigen. Gegebenenfalls erforderliche Ramm-/ Bohrarbeiten sind gesondert anzuzeigen.

4.9 Denkmalschutz, -pflege

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden weder Bau- noch Bodendenkmäler. Auch in räumlicher Nähe zum Plangebiet sind keine entsprechenden Denkmäler vorhanden. Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft, wie Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsteile gem. Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (§§22 und 23 LG NW) weist das Plangebiet ebenfalls nicht auf.

III. PLANUNG

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich als „allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Diese dienen gem. § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.
Diese Festsetzung greift das vorhandene Erscheinungsbild der näheren Umgebung auf.
Zur Vermeidung unerwünschter Störfaktoren werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen diese sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Zur Unterstützung dieses Zieles sind zusätzlich die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe der Baulichen Anlagen bestimmt.

Die folgenden Festsetzungen orientieren sich an der bestehenden Bebauung bzw. an den Festsetzungen der umliegenden Bebauungspläne.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ) festgesetzt.
Die sich aus der Grundflächenzahl ergebende Gesamtgrundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeunterkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschreiten.

Entlang der Schorlemerstraße wird eine Zweigeschossigkeit festgesetzt und im hinteren Bereich eine Eingeschossigkeit, angepasst an die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60z, Kennwort: „Schmalestraße-Ost".

5.3 Örtliche Bauvorschriften; Baugestaltung

Gem. § 16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO wird für eingeschossige Bauweise eine maximale Firsthöhe von 9,60 m und eine maximale Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt und für zweigeschossige Bauweise wird eine maximale Firsthöhe von 9,75 m und eine maximale Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt.

Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgebend hierfür ist der arithmetisch gemittelte Geländeanschnitt 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 Baukörper für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind im Änderungsbereich 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 Fledermausgauben sind bis zu zwei Dritteln der Trauflänge zulässig. Vom Ortgang sollte ein Abstand von 1 m eingehalten werden.

Die Dachneigung bleibt im bestehenden Baugebiet unverändert. Im neu zu beplanenden Bereich wird die Dachneigung entsprechend der heutigen Bauweise festgesetzt: bei eingeschossigen Gebäuden 20-48° und bei zweigeschossigen Gebäuden 10-45° .

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.

5.4 Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan bestimmt. Durch eine angemessene Bebauungstiefe, drei Meter Abstand zur Grundstücksgrenze bzw. zwei Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche, erlauben diese eine flexible Stellung der Baukörper auf dem Grundstück unter Beibehaltung ausreichender architektonischer Gestaltungsspielräume.

5.5 Innere verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird im südlichen Bereich durch eine Stichstraße von der Schorlemerstraße erschlossen. Die bestehende Stichstraße mit einer Breite von 6 m und mit einer Wendeanlage ist ca. 60 m lang. Von dieser führt ein 2 m breiter Fußweg auf. 3 m breiten Fuß- und Radweg in nördlicher Richtung auf die Planstraße.
Der Ausbau der Planstraße für den neu zu überplanenden Bereich mit einer Breite von 6 m verbindet die Schorlemerstraße und den Sperberweg. Von Sperberweg führt ein 3 m breiter Fuß- und Radweg in südliche Richtung auf den vorhandenen Fuß- und Radweg, der sich innerhalb der „öffentlichen Grünfläche" befindet. In nördlicher Richtung schließt der Sperberweg an die Schützenstraße an.

Die Breite der Stichstraßen von 6,0 m entspricht den "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen" (RASt 06). Sie berücksichtigt bei ansprechender Gestaltung (spätere Ausbauplanung) sowohl verkehrstechnische Notwendigkeiten (u. a. Begegnungsverkehr, Parken für Besucher, Wenden von Rettungs- und Müllfahrzeugen) als auch die Spiel- bzw. Aufenthaltsfunktion.
Die öffentliche Verkehrsfläche soll als "verkehrsberuhigter Bereich" gemäß § 42 Abs. 4 a StVO (Straßenverkehrs-Ordnung) (Zeichen 325/326) ausgewiesen werden.

5.6 Ver- und Entsorgung; sonstige technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Wasser wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine sichergestellt. Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas erfolgt nach positiver Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Bezüglich der Wasserver- und Entsorgung kann das Gebiet an die bestehende technische Infrastruktur des umliegenden Wohngebietes angeschlossen werden. Auch die hinzukommenden Gebäude können an dieses Netz angeschlossen werden.

Gemäß Landesbauordnung 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.

5.7 Emissionen/ Immissionen

Von Seiten des motorisierten Verkehrs (MIV, ÖPNV) gehen – dem derzeitigen nutzungsabhängigen Schutzstatus entsprechend – keine schädlichen Umwelteinwirkungen aus.

Von der projektierten Nutzung des Plangebietes – allgemeines Wohngebiet – gehen keine Emissionen auf die Nachbarschaft aus, die für die vorhandene Nachbarschaft als unzumutbar einzustufen sind.

Insgesamt sind damit Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die zukünftigen Bewohner, die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, nicht zu erwarten. Demnach werden auch keine Planungen oder Maßnahmen bezüglich des Immissionsschutzes zur Umsetzung bzw. Realisierung vorgeschlagen.

5.8 Grün- und Freiräume

Die in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 z, Kennwort: "Schmalestraße- Ost" festgesetzte „öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" in dem auch ein Fuß- und Radweg entlang führen sollte, wurde nie angelegt. Die angrenzenden Grundstückseigentümer haben zum Teil die Fläche in ihrem Gartenbereich integriert. Aufgrund der doch sehr geringen Breite der Grünfläche, der derzeitigen Nutzung und das die angrenzenden Grundstückseigentümer die Fläche kaufen wollen, wird die öffentlichen Grünfläche in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt.

Südöstlich des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit Fuß- und Radweg festgesetzt. Diese öffentliche Grünfläche dient der Verbindung zwischen den Baugebieten und der angrenzenden öffentlichen Grünfläche/ Spielplatz.

6 Hinweise

6.1 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für West-

falen-Außenstelle Münster (Tel.: 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

6.2 Kampfmittelbeseitigung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Gebiet, in dem eine Kampfmittelbeeinflussung nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Bei bodeneingreifenden Vorhaben ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Stadt Rheine / Ordnungsbehörde zu beteiligen.

6.3 Datengrundlage

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

7 Flächenbilanz

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich folgende Flächenanteile.

- Wohnbaufläche	12.015 m²	86%
- Verkehrsfläche	1.607 m²	11%
- Fuß- und Radwege	124 m²	1%
- Grünfläche	219 m²	2%
- Gesamtfläche	13.965 m²	100%

8 Auswirkung der Planung auf die Umwelt

Mit den zuvor beschriebenen Inhalten der Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet. Im vorliegenden Fall erfolgt die Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen Gärtnerei in Mitten einer bereits bestehenden Wohnbebauung. Aufgrund der derzeitigen Nutzung als brachliegende Gärtnerei mit Gewächshäusern gehen keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen von dieser Planung aus. Von daher bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

Mit Bezug auf § 13 a BauGB entfällt damit die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung, zur Einstellung eines Umweltberichtes und zur Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind. Darüber hinaus gelten ggf. entstehende Eingriffe In Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als zulässig.

Von der Bebauungsplanänderung gehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes aus, da durch die

Planinhalte – wie zuvor beschrieben- der Versieglungsgrad der Fläche nur im geringen Umfang erhöht wird.

9 Umsetzung; Realisierung

9.1 Städtebaulicher Vertrag

Zur Umsetzung und zur Realisierung des Planvorhabens bedarf es des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages (§ 11 BauGB) zwischen den Grundstückseigentümer und der Stadt Rheine. Der Städtebauliche Vertrag dient der Regelung zur Übernahme von Planungskosten, der inneren Erschließung und den Sozialabgaben.

9.2 Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen (u. a. gesetzliche bzw. amtliche Umlegungen, Grenzreglungen) sind für die Umsetzung der in dieser Bebauungsplanänderung vorgesehenen Bebauung nicht erforderlich. Die Grundstücke können neu gebildet werden, sodass sich nach Lage, Form und Größe zweckmäßige und für die Bebauung geeignete Einheiten ergeben.

10 Verfahren

Gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann zur Nachverdichtung von Flächen und bei Maßnahmen der Innenentwicklung der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dazu müsste es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handeln. Weiter müsste es sich um eine Fläche von weniger als 20000 m² handeln. Beide Vorraussetzungen sind gegeben. Auch beeinträchtigt der Bebauungsplan keines der in § 1 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe b BauGB aufgeführten Schutzgüter und es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
Für die Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. Diese gelten gem. § 13a Abs. 4 BauGB auch für die Änderung eines Bebauungsplanes.
Für die Änderung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren entfallen u.a. die Erforderlichkeit des Ausgleichs (Eingriffsregelung) im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB sowie die Umweltprüfung (§ 2 Abs.4 BauGB) und der Umweltbericht (§ 2a BauGB).

Der Änderungsbeschluss und der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 27. Januar. 2010 vom Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine gefasst.

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 16. Februar 2010 bis ein-

schließlich 9. März 2010 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Im Rahmen dieses beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB wurde trotz Verzichtsmöglichkeit eine frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt.

Der nächste Verfahrenschritt ist die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 und 4 BauGB.

11 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch – (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617)

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2008 (GV NRW S. 644)

Rheine, 14. Juni 2010

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

Im Auftrag

Stephan Aumann
Städt. Baurat