

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 31, Kennwort: „Schorlemerstraße -West“, der Stadt Rheine

1. Anlass der Planung

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

Ein Potential für diese städtebauliche Nachverdichtung bietet der Baublock, der begrenzt wird durch die Aloysiusstraße, die Surenburgstraße, die Schorlemerstraße und die Schmalestraße. Entsprechend der umgebenden Bebauung soll das Areal zu einem städtebaulich geordneten Wohnbereich entwickelt werden. Erste Bauvorhaben sind bereits nach § 34 BauGB im Blockinnenbereich genehmigt worden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel, die weitere Nachverdichtung im Blockinnenbereich städtebaulich zu ordnen und mögliche – nach § 34 BauGB denkbare – nicht in die vorhandene Struktur passende Baukörper planungsrechtlich zu verhindern.

2. Geltungsbereich

Gemäß Aufstellungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine vom 30. November 2005 wird der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch die Südseite der Schmalestraße,
im Osten:	durch die Westseite der Schorlemerstraße,
im Süden:	durch die Nordseite der Surenburgstraße,
im Westen:	durch die Ostseite der Aloysiusstraße.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

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

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

Es wird festgestellt, dass eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung – gem. UVP-Gesetz – nicht besteht. Neben dem Unterschreiten des entsprechenden Schwellenwertes für bestimmte UVP-vorprüfungslichtige Vorhaben ist festzuhalten, dass mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu besorgen sind.

Der Bebauungsplan Nr. 31 bezieht sich auf ein Gebiet, das bereits nach § 34 BauGB bebaut werden kann. Die Festsetzungen nehmen den sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab auf. Das Aufstellungsverfahren kann deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Mit Bezug auf § 13 BauGB entfällt auch die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung, zur Erstellung eines Umweltberichtes und zur Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet

Das zu überplanende Areal im Stadtteil Eschendorf/Kiebitzheide liegt zentral im Siedlungsgefüge des östlichen Stadtgebietes. Mit einer Entfernung von ca. 1 km Luftlinie zum Versorgungsbereich Osnabrücker Straße/Windmühlenstraße sind die hier vorhandenen Versorgungseinrichtungen gut zu erreichen.

Das Plangebiet wird geprägt durch eine weitgehend geschlossene Blockrandbebauung in ein- und zweigeschossiger Bauweise. Die Gebäude werden weitgehend als Wohnhäuser mit bis zu drei Einheiten genutzt. Diese Struktur wird lediglich im Bereich der Surenburgstraße unterbrochen durch die Betriebsfläche eines aufgegebenen Gabelstaplerservices. Im Blockinnenbereich finden sich bereits vier Wohngebäude im „klassischen“ Einfamilienhausstil: eingeschossig und jeweils nur eine Wohneinheit pro Gebäude.

4.2 Infrastrukturelle Angebote in der Umgebung

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 von Plangebiet aus gut zu erreichen. Darüber hinaus finden sich entlang der Osnabrücker Straße weitere Versorgungseinrichtungen, sodass 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 Konzertpavillion, Gastronomie und Minigolf-Anlage
- Seniorenwohnheim Marienstift.

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

4.3 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet weist keine topographischen Höhenversprünge auf und ist relativ eben. Es liegt rund 37 m über NN.

Naturräumlich ist das Plangebiet dem „Elter Sand“ zuzuordnen mit dem vorherrschenden Bodentyp „Podsol“. Hydrogeologisch ist ein Grundwasserleiter mit geringer Mächtigkeit und guter Porendurchlässigkeit bzw. großer 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.

4.4 Zustand von Natur und Landschaft

Entsprechend der vorhandenen Nutzungs- und Baustruktur ist das Plangebiet bzw. dessen Umgebung bezüglich seiner naturräumlichen Gestaltung geprägt: Aufgrund der Wohnnutzung weisen die Grundstücke typische Hausgärten mit Rasenflächen, Busch- und Baumgruppen auf. Der zurzeit leerstehende Betrieb eines Gabelstaplerservices an der Surenburgstraße bildet hier eine Ausnahme: die zu diesem Betrieb gehörende Freifläche ist vollständig versiegelt. Auf dem Gelände findet sich zusätzlich eine Gewerbehalle und ein Wohnhaus mit kleinem Gartenbereich. Die potentielle natürliche Vegetation – trockener Buchen-Eichenwald – ist durch die anthropogene Nutzung vollständig zurückgedrängt.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt für die vorhandenen Gebäude über das städtische Entwässerungsnetz im Mischsystem. Auch die durch die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 31, bereits nach § 34 BauGB zulässige Bebauung kann an dieses Netz angeschlossen werden.

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom wird durch die Stadtwerke Rheine GmbH sichergestellt.

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

Die Beseitigung der Abfallstoffe wird von der örtlichen Müllabfuhr durchgeführt. Eine geordnete Abfallentsorgung, die das Gewinnen von Stoffen und Energien aus Abfällen (Abfallverwertung) und das Ablagern von Abfällen sowie die hierzu erforderlichen Maßnahmen des Einsammelns, des Befördern, des Behandeln und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

4.6 Immissionen/Emissionen

Das Plangebiet ist bereits durch die Verkehrsströme auf der Surenburg- und der Aloysiusstraße mit Lärmemissionen vorbelastet, wie der Schallimmissionsplan der Stadt Rheine belegt. Durch die Inhalte des Bebauungsplanes wird sich an dieser Belastung jedoch nichts wesentliches ändern, da lediglich eine relativ geringe Anzahl von Wohngebäuden planungsrechtlich gesichert werden, die zudem bereits nach § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig sind. Von der projektierten Nutzung des Plangebietes – allgemeines Wohngebiet – gehen insgesamt keine Emissionen auf die Nachbarschaft aus, die für die vorhandene Nachbarschaft als unzumutbar einzustufen sind.

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

4.7 Altlasten

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

4.8 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler. Auch in räumlicher Nähe zum Plangebiet sind keine entsprechenden Denkmäler vorhanden. Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft, wie

Naturdenkmäler bzw. geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 22 bzw. 23 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen weist das Plangebiet ebenfalls nicht auf.

5. Planung

5.1 Erschließung

Das Plangebiet, das Teil eines allseitig von Straßen gefassten Baublockes ist, wird über diese Verkehrswege an das Verkehrsnetz des Ortsteiles Eschen-dorf/Kiebitzheide angeschlossen: Dabei sind sowohl die Aloysius- als auch die Surenburgstraße als örtliche Hauptverkehrsstraße eingestuft, über die die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt.

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

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

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

5.2 Art der Nutzung

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

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

Die Festsetzung allgemeines Wohngebiet berücksichtigt weitgehend die im Planbereich ansässigen Gewerbebetriebe bzw. die Fortführung dieser Betriebe ist im Rahmen des Bestandschutzes gesichert: Dies bezieht sich auf die im Gebäude Surenburgstraße 117 ansässige Fahrschule, den Handwerksbetrieb eines Heizungs- und Sanitärmeisters im Gebäude Surenburgstraße 123 und den Handel mit Bau- und Fertigelementen auf dem Grundstück Surenburgstraße 119. Für die beiden letztgenannten Betriebe wird zusätzlich durch Aufnahme einer textlichen Festsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Zulässigkeit wird insbesondere an die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete geknüpft. Mit dieser Festsetzung wird einerseits eine Entwicklung der beiden Gewerbebetriebe ermöglicht, andererseits aber auch die angrenzende Wohnbebauung von unzumutbaren Immissionen geschützt.

Auf dem Grundstück Surenburgstraße 131 befinden sich die Betriebshalle und die Rangier-/Abstellflächen eines aufgegebenen Gabelstaplerservices. Die Neunutzung dieses Areals muss sich orientieren an den sich aus der vorhandenen Nutzung der Umgebung - allgemeines Wohngebiet - ergebenden Vorgaben. Dieser Maßstab ist unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 einzuhalten, da sich die entsprechenden Vorgaben auch aus einer Beurteilung nach § 34 BauGB ergeben.

5.3 Maß der Nutzung/Bauweise

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

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise – entsprechend der bereits vorhandenen Blockrandbebauung – festgesetzt. Damit sind im Plangebiet Häuser, Hausgruppen oder Einzelhäuser zulässig.

Hinsichtlich der zulässigen Bauweise erfolgt eine Differenzierung zwischen der Blockrandbebauung und der im Blockinnenbereich möglichen Nachverdichtung. Bei dieser Differenzierung erfolgt zusätzlich eine Orientierung an der insgesamt vorhandenen Bebauung. Für die Randbereiche wird eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt, während im Innenbereich lediglich eingeschossige Gebäude projektiert werden. Die Baugrenzen werden so großzügig bemessen, dass insgesamt die gewünschte Nachverdichtung planungsrechtlich gesichert wird und darüber hinaus auch Erweiterungen des Gebäudebestandes möglich werden. Ergänzt wird die Festsetzung hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse durch die Begrenzung der maximal zulässigen Firsthöhe für den Blockinnenbereich. Hier wird die Firsthöhe auf maximal 9,00 m festgesetzt. Entsprechend der vorhandenen sehr un-

terschiedlichen Gebäudestruktur am Blockrand wird hier auf eine Begrenzung der Firsthöhe verzichtet.

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

Mit der gewählten Festsetzungskombination wird eine Nachverdichtung des Blockinnenbereiches, die bereits nach § 34 BauGB möglich ist, städtebaulich geordnet. Es können in diesem Bereich nur „klassische“ Einfamilienhäuser mit einer relativ geringen Gebäudehöhe entstehen, von denen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der vorhandenen Bebauung ausgehen werden.

6. Voraussetzungen und Folgen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 31 soll im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. § 13 BauGB enthält die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens: Die erste Vorgabe sagt aus, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Darüber hinaus darf die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens vorbereiten bzw. begründen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zusätzlich dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Sofern diese Voraussetzungen erfüllt werden, kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden; auch wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Frage, ob durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes der sich aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, kann im Falle des Bebauungsplanes Nr. 31 eindeutig beantwortet werden.

Der Bebauungsplan „Schorlemerstraße – West“ nimmt die in der Umgebung des Bebauungsplanes vorhandene Bebauung auf und trifft entsprechende planungsrechtliche Aussagen z.B. hinsichtlich der Gebietskategorie (allgemeines Wohngebiet) und der Bebauung in offener Bauweise differenziert nach Geschossigkeit und Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude. Im Geltungsbereich sind demnach nur solche Vorhaben zulässig, die sich aus dem Zulässigkeitsmaßstab der näheren Umgebung ergeben, den Vorgaben des § 13 BauGB wird somit entsprochen.

Mit den genannten Festsetzungen wird auch nicht etwa die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet. Im vorliegenden Fall werden nicht

bestehende Baurechte erweitert oder gar neue Baurechte geschaffen, sondern nur sich aus § 34 BauGB ergebende Baurechte städtebaulich geordnet. Davon können keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen ausgehen. Von daher bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

Damit werden insgesamt die Voraussetzungen erfüllt, um das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 31 als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Verfahrensmäßig wird auf die sich aus § 13 (2) BauGB ergebende Möglichkeit des Verzichts auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zurückgegriffen. Es wird somit ein einstufiges Informationsverfahren durchgeführt.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und auch kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Auch von der Angabe in der Auslegungsbekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schorlemerstraße - West“ gehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes aus, da durch die Inhalte des Bebauungsplanes nur die nach § 34 BauGB bestehenden Baurechte städtebaulich geordnet werden.

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

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

Dem umweltschützenden Belang, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, wird durch die städtebauliche Ordnung einer nach § 34 BauGB zulässigen Bebauung Rechnung getragen.

7. Kosten der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von der Surenburg-, der Schorlemer-, der Schmale- und der Aloysiusstraße begrenzt. Alle Straßen sind bereits soweit ausgebaut, dass die Erschließung der im Blockinnenbereich städtebaulich zu ordnenden Nachverdichtung gesichert ist. Die im inneren Bereich gelegenen Grundstücke werden über Erschließungsflächen angebunden. Der Stadt Rheine entstehen durch die Realisierung der Inhalte des Bebauungsplanes „Schorlemerstraße - West“ somit keine zusätzlichen Kosten.

8. Umsetzung und Realisierung

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

Rheine, 28. Februar 2006

Stadt Rheine
Der Bürgermeister

In Vertretung

Dr. Ernst Kratzsch
Erster Beigeordneter