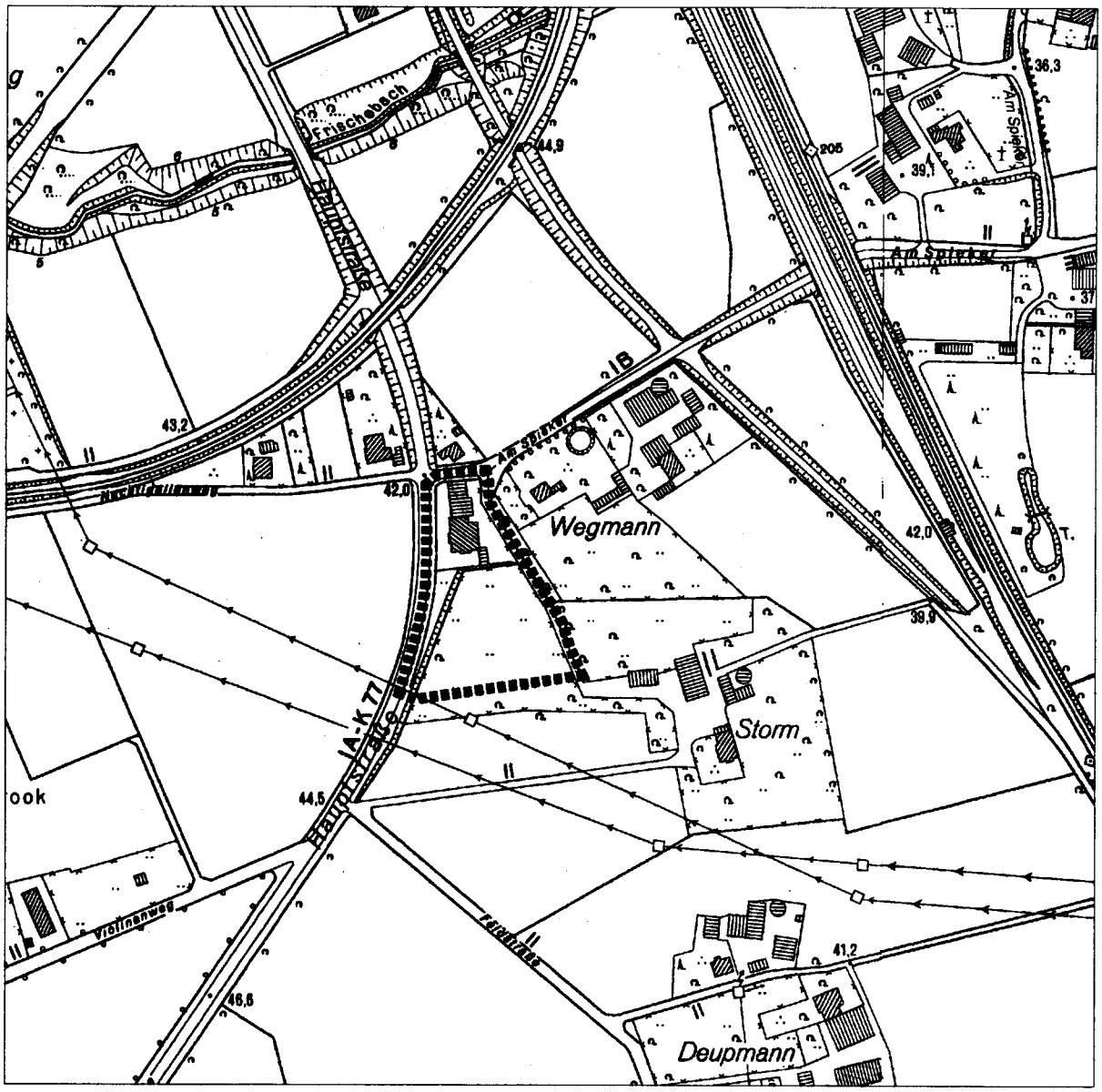
STADT RHEINE

BEGRÜNDUNG
zum
Bebauungsplan Nr. 25
Kennwort: "Hauptstraße / Am Spieker"



Übersichtsplan

Kreis Steinfurt: DGK 5-9/96 v.24.07.96

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 Planung; Planerfordernis**	**3**
2.	**Räumlicher Geltungsbereich**	**3**
3.	**Übergeordnete Vorgaben**	**4**
3.1	Regional-/Gebietsentwicklungsplanung	4
3.2	Flächennutzungsplanung	4
II.	**BESTANDSAUFNAHME; BESTANDSANALYSE**	**5**
4.	**Anthropogene Nutzungen und Einflüsse**	**5**
4.1	Lage im Stadtgebiet; Gebietscharakteristik, Prägung	5
4.2	Gewerbe; Einzelhandelsstruktur	5
4.3	Erschließung, Ver- und Entsorgung	6
4.4	Emissionen; Immissionen	6
4.5	Bodenkontamination; Altlasten	7
4.6	Kampfmittelbeseitigung	7
4.7	Denkmalschutz, -pflege	7
5.	**Naturräumliche Gegebenheiten, natürliche Lebensgrundlagen, Ressourcen**	**8**
5.1	Abiotische Faktoren: Naturraum, Geologie, Boden, Wasser, Klima, Luft	8
5.2	Biotische Faktoren: Landschaft, Grün- und Freiraum, Flora und Fauna	9
III.	**PLANUNG; AUSWIRKUNGEN; MASSNAHMEN**	**10**
6.	**Planungsrechtliche Festsetzungen**	**10**
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen	11
6.4	Verkehr, Ver- und Entsorgung	11
6.5	Emissionen; Immissionen	12
6.6	Grün- und Freiraum	13
IV.	**UMWELTBERICHT**	
7.	**- wird Bestandteil der endgültigen Begründung -**	
V.	**SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE**	**14**
8.	**Fachplanerische Anforderungen**	**14**
8.1	Richtfunktrasse	14
8.2	Hochspannungsleitung	14
9.	**Umsetzung; Realisierung**	**15**
10.	**Bodenordnung**	**15**

I. VORBEMERKUNGEN; RAHMENBEDINGUNGEN

1. Anlass der Planung; Planerfordernis

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind die Expansionsabsichten des Autohändlers *Holländer* und das Ziel der Stadt Rheine, mittelständische Unternehmen in ihrem Bestand bzw. in ihrer Weiterentwicklung zu unterstützen.
Die Autofirma Holländer betreibt seit über 25 Jahren einen Kraftfahrzeugbetrieb und ein Ausstellungsgelände im Plangebiet (Gemarkung Rheine, links der Ems, Flur 20, Flurstücke 507; 397; 482). Die Firma hat sich in den letzten Jahrzehnten mit der Vermarktung der Automarken *Mitsubishi, Daimler-Chrysler & Jeep* stetig weiterentwickelt.
Da die derzeitigen Flächen der Firma, laut Aussagen des Eigentümers des Autohauses, eine existenzsichernde, zukunftsorientierte Erweiterung nicht zulassen, sind hierfür angrenzende Grundstücksflächen notwendig. Für diese Erweiterung von ca. 6.590m² des bestehenden Betriebsgeländes (mit einer Größe von ca. 4.100m²) wurde mit dem Eigentümer ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen (Gemarkung Rheine links der Ems, Flur 20, Flurstück 483 – noch zu vermessende Teilfläche).
Da dieser Standort aus dem Bestand entwickelt wurde, befindet er sich nicht innerhalb der vorgesehenen Entwicklungsgebiete für Gewerbe bzw. Einzelhandel, sondern im Außenbereich. Da eine Standortverlagerung für diesen traditionsreichen Betrieb die Existenz gefährden würde und gravierende finanzielle Folgen hätte (Neubau, Abriß) und somit wirtschaftlich nicht tragbar wäre, ist dieser Standort im Zuge der Erweiterungsabsichten planungsrechtlich abzusichern. Ebenso soll aus städtebaulicher Sicht sichergestellt werden, dass ausschließlich eine Nutzung des Autohandels im Untersuchungsraum weiterbesteht bzw. sich entwickelt, aber eine Etablierung anderer Nutzungen verhindert wird.
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist der Planbereich als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan zu ändern.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich.

Das zur Disposition stehende Plangebiet wird durch die Hauptstraße, die Straße *Am Spieker* und landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Ackerflächen großräumig umgrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht sich auf die Grundstücke Gemarkung Rheine, links der Ems, Flur 20, Flurstücke 507; 397; 482 und einem Teil des Flurstücks 483.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Straße *Am Spieker*;
im Osten: dem Erschließungsweg eines landwirtschaftlichen Betriebes, dem Flurstück 12;
im Süden: durch die Nutzflächen eines landwirtschaftlichen Betriebes, Restfläche des Flurstücks 483;
im Westen: durch die Hauptstraße, Kreisstraße K 77.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan und im Bebauungsplan-vorentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Regional-/Gebietsentwicklungsplanung

Der Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Münster/ Teilabschnitt Münsterland weist das Plangebiet als "Agrarbereich" und nicht als „Wohnsiedlungsbereich" aus.
Zur Definition des Begriffes „Wohnsiedlungsbereich" führen die Erläuterungen zum Gebietsentwicklungsplan folgendes aus:
Die Wohnsiedlungsbereiche umfassen folgende städtebauliche Flächen: ...- Sondergebiete für die Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieb und sonstigen großflächigen Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs.3 BauNVO. [1]
Da der Gebietsentwicklungsplan eine grobe Darstellung der Nutzungsstrukturen enthält, somit nicht parzellenscharf ist, ergibt sich ein kommunaler Interpretationsspielraum. Hierbei kann festgestellt werden, dass sich das Plangebiet im Einflußbereich des „Wohnsiedlungsbereiches" des Stadtteils Hauenhorst befindet.
Gestärkt wird diese Betrachtung durch die geplante Umwandlung des nördlich des Plangebietes gelegenen, ehemaligen Rangierbahnhofes *Rheines R* zu einem Gewerbegebiet.
Insofern wird gemäß § 1 Abs.4 BauGB dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung Rechnung getragen.

3.2 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist das Plangebiet als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Diese Ausweisung entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten bzw. der angestrebten Sicherung des Standortes.
Eine Änderung der Darstellung erfolgt im Parallelverfahren (9. Änderung FNP der Stadt Rheine). Somit wird zukünftig die Fläche als *Sonderbaufläche*

[1] GEP für den RB MS, Teilabschnitt „Münsterland", 2. Erg.lief., Stand 06.12.1999
hier: II. Textl. Darst. + Erl., 1.1 Wohnsiedlungsbereiche, S. 35 Rdnr. 183

Einzelhandel/Auto ausgewiesen. Damit ist sichergestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 25 aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine entwickelt ist. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB bleibt somit gewahrt.

II. BESTANDSAUFNAHME; BESTANDSANALYSE

4. Anthropogene Nutzungen und Einflüsse

4.1 Lage im Stadtgebiet; Gebietscharakteristik; Prägung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 10.700 m² (ca. 1,07 ha) und liegt im Süden der Stadt Rheine, nördlich des Stadtteils Hauenhorst, ca. 4,1 km Luftlinie (Mitte Plangebiet) von der Innenstadt (Marktplatz) entfernt. Im Gesamtgefüge des Stadtgebietes von Rheine befindet sich der Untersuchungsraum auf der Verbindungsachse zwischen der eigentlichen Kernstadt und dem Stadtteil Hauenhorst.

In weiterer Entfernung des Bebauungsplangebietes befinden sich nordöstlich und südöstlich zwei landwirtschaftlich genutzte Betriebe.

Die nähere Umgebung wird durch landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesen- sowie Gehölzflächen geprägt. Hierbei befinden sich im Norden und im Osten ein- bis zweigeschossige Einzelgebäude, die als Wohnhäuser genutzt werden. Im Süden bildet ein Hochspannungsmast eine deutliche Zäsur.

Nördlich und westlich grenzen Verkehrsflächen unmittelbar an das Plangebiet. Im Norden ist dies die Verbindungsstraße *Am Spieker*, die eine Verknüpfung der Kreisstraße *K 77* mit der Bundesstraße *B 481* darstellt. Die Kreisstraße *K 77 - Hauptstraße* selbst grenzt westlich an den Untersuchungsraum. Im Osten bilden der Erschließungsweg des südöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes und im Süden eine Ackerfläche unmittelbare Grenzen.

Das Plangebiet selbst wird geprägt durch bauliche Anlagen (eine Werkstatthalle, einer Ausstellungshalle mit Verkaufsbüro, Abstell-/Ausstellflächen für PKW's) sowie einer intensiv genutzten Ackerfläche.

4.2 Gewerbe / Einzelhandelsstruktur

Wie bereits erwähnt, wird die Umgebung des Plangebietes, neben Einzelgebäuden zur Wohnnutzung, vorwiegend von Betrieben bzw. Nutzflächen der Landwirtschaft dominiert.

Insgesamt sind auf das gesamte Stadtgebiet ca. 33 Autohändler verteilt. Das Autohaus *Holländer* stärkt hierbei mit seinen Automarken *Mitsubishi* und *Daimler-Chrysler & Jeep* das Angebot.
Das Autohaus fällt bereits aktuell ohne die angestrebte Erweiterung unter die Definition des *Großflächigen Einzelhandels* (über 700m² Verkaufsfläche). Hierbei handelt es sich um Waren des nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereiches (Kraftfahrzeuge, KFZ-Zubehör) bzw. um nicht zentrenrelevante Dienstleistungen (Autowerkstatt).

4.3 Erschließung; Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des bestehenden Betriebes erfolgt über eine Ein-/Ausfahrt von der Hauptstraße *K 77*. Eine Abbiegespur zur Gewährleistung des Verkehrsflusses ist aufgrund des zu geringen Verkehrsaufkommens nicht notwendig.

Die technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgungsanlagen) für das Autohaus ist bereits vorhanden.

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

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über eine Pumpstation in die Schmutzwasserhauptdruckleitung in der Hauptstraße.

Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt über eine Regenwasserleitung, die an einen Vorfluter (zur Ems) angeschlossen 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, des Beförderns, des Behandelns und Lagerns, ist gewährleistet.

4.4 Emissionen / Immissionen

Planungsrelevante Emissionen (die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen) gehen von der vorhandenen Nutzung des Autohauses nicht aus.

Immissionen, die auf den Standort des Autohauses einwirken, bestehen bereits.

Zum einen ergeben sich Immissionen in Form von Lärm aufgrund der unmittelbaren Nähe zur *Hauptstraße K 77*. Da es sich aber um einen bereits bestehenden Betrieb bzw. um eine gewerbliche Nutzung (Autohandel / KFZ-Werkstatt) handelt, sind diese Immissionen zu vernachlässigen.

Geruchsimmissionen entstehen für den Standort durch die mittelbare Nähe zu zwei landwirtschaftlichen Betrieben. Da sich der Standort des Autohauses im Außenbereich befindet, sind insgesamt höhere Geruchsbelastungen zu tolerieren, als im Innenbereich. Weiterhin ist diese Belastung auf Grund der gewerblichen Nutzung, der Entfernung (160m bzw. 180m) und der Lage der Stallanlagen (lediglich der weiter entfernte liegt in der Hauptwindrichtung) zumutbar.

4.5 Bodenkontamination; Altlasten

Ein Teilbereich des Plangebietes ist im Altlastenkataster der Stadt Rheine registriert. Hierbei handelt es sich um die Grundstücksfläche 507. Diese ist als Altlastenverdachtsfläche mit einer Größe von 1.283m² dargestellt, und bezieht sich somit auf den Bestand innerhalb des Untersuchungsraumes. Begründet ist diese Fläche aus der Nutzung in der Vergangenheit, da sich dort vor der Etablierung des Autohauses eine Tankstelle befand.
Die geplante Erweiterung greift nach bisherigen Erkenntnissen nicht in diese Altlastenverdachtsfläche ein.

4.6 Kampfmittelbeseitigung

Nach der der Stadt vorliegenden Kartierung der Bombenabwurfverdachtsflächen ist festzustellen, dass das Plangebiet dieses Bebauungsplanes von einer solchen Verdachtsfläche betroffen ist. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge sind hieraus nicht zu erkennen. Bei Verdachtsmomenten sind die Bodenaushubarbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Münster, Dezernat 22, zu verständigen. Gegebenenfalls erforderliche Ramm-/ Bohrarbeiten sind gesondert anzuzeigen.

4.7 Denkmalschutz, -pflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich weder Baudenkmäler, Naturdenkmäler, noch, nach derzeitigem Kenntnisstand, Bodendenkmäler. Die Existenz von Bodendenkmälern kann aber nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden. Daher sind dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde Bodendenkmäler (erd- und

kulturgeschichtlicher Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Erste Erdbewegungen sind zwei Wochen vorher dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen. Den Beauftragten des o. g. Amtes ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

5. Naturräumliche Gegebenheiten, natürliche Lebensgrundlagen, Ressourcen

5.1 Abiotische Faktoren: Naturraum, Geologie, Boden, Wasser, Klima, Luft

Der Planbereich ist der naturräumlichen Untereinheit 544.09 „Hollicher Feld" zuzuordnen. Hierbei handelt es sich um ein überwiegend flaches Gebiet, in dem ursprünglich trockener Buchen-Eichenwald vorherrschte. Heute ist das Gebiet weiträumig in Ackerflächen überführt worden. Laubwaldbestände und Grünlandflächen sind weitgehend auf feuchte Talsenken und Bachauen zurückgedrängt worden.

Die geologische Karte des ökologischen Fachbeitrages der Stadt Rheine weist für den Planbereich Ablagerungen aus dem Pleistozän (Saale) aus. Hierbei wurde das Stadtgebiet von Rheine während des Saaleglazials durch den Drenthe-Eisvorstoß komplett eingenommen. Dabei erfolgte eine Überlagerung der durch einen ersten Vorstoß vor dem Eisrand abgelagerten Vorschüttsande durch das Grundmoränenmaterial des sog. Osnabrücker Gletschers. Es entstand ein humoses, sandiges Bodenmaterial.

Da das Plangebiet in einem durch eiszeitliche Sande geprägtem Bereich liegt, stellt es eine relativ ebene Landschaft dar (Höhenschichten: > 40 bis ≤ 45 m über NN).

In der Bodenkarte von NRW ist für den Planbereich der Bodentyp Plaggenesch ausgewiesen. Charakteristisch für diesen anthropogenen Bodentyp ist eine mittlere Sorptionsfähigkeit, geringe nutzbare Wasserkapazität, hohe Wasserdurchlässigkeit und z. T. Grundwassereinfluss im tieferen Unterboden geprägt. Als Bodenart ist humoser Sand anzutreffen.

Die Bodenwertzahlen sind sehr gering bis gering; entsprechend ist die Bedeutung dieser Flächen für die Landwirtschaft.

Der Grundwasserflurabstand beträgt etwa 4 bis 5 m.

Oberflächengewässer kommen im Untersuchungsraum nicht vor.

5.2 Biotische Faktoren: Landschaft, Grün- und Freiraum, Flora und Fauna

Der Planbereich weist im Bestand eine baulich genutzte Fläche auf, somit ist gut ein Drittel der Fläche bereits versiegelt.
Die Erweiterungsfläche im Süden stellt eine Ackerfläche dar, die bisher noch intensiv bewirtschaftet wurde. Zwischen der Hauptstraße K 77 und dieser ehemaligen Ackerfläche befindet sich eine Rasenfläche, die bereits zur Ausstellung von Fahrzeugen genutzt wird.
Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft, wie Naturdenkmäler bzw. geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 22 bzw. 23 Landschaftsgesetz NRW weist das Plangebiet nicht auf.

Der „Ökologische Fachbeitrag zum Stadtentwicklungsprogramm Rheine 2000" stuft das Plangebiet u. a. wie folgt ein:
- Landschaftsbildqualität: mäßiger landschaftsästhetischer Wert
- Bewertung für die Landschaft: geringe Bedeutung
- Landwirtschaftliche Nutzungsfähigkeit der Böden: ackerfähiger Standort
- Bewertung für die Erholung: geringe Bedeutung

Somit ergibt sich insgesamt eine geringe ökologische Wertigkeit für das Plangebiet.

III. PLANUNG; AUSWIRKUNGEN; MASSNAHMEN

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung "Sondergebiet Einzelhandel / Auto", mit der Zulässigkeit von:

- Groß- und Einzelhandel für Kraftfahrzeuge
- Groß- und Einzelhandel für Kfz-Zubehör
- Kraftfahrzeugwerkstätten
- den Kraftfahrzeughandel ergänzende Dienstleistungen

festgesetzt.

Eine Einzelhandelsnutzung mit der Überschreitung der Grenze zur Großflächigkeit (über 700m² Verkaufsfläche) bedingt nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung die Ausweisung eines Sondergebietes.
Somit werden nur großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO für den Autohandel zulässig.
Mit der Festlegung der zuvor aufgelisteten Zulässigkeiten werden Verkaufsflächen für zentrumsrelevante Sortimente, aber auch für zentrumsrelevante Rand- und Nebensortimente ausgeschlossen.
Negative Auswirkungen, im Sinne von Verdrängung anderer Einzelhandelsnutzungen, auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, sind aufgrund dieser Festsetzungen und da dieser Fachmarkt bereits besteht und es sich hierbei lediglich um eine Erweiterung handelt, nicht zu erwarten.
Die Ausweisung entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, den vorhandenen Betrieb mit seinen geplanten Erweiterungsflächen planungsrechtlich abzusichern und gleichzeitig weitere oder andersartige Nutzungen auszuschließen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wohnnutzung, z.B. in Form von Betriebswohnungen, somit nicht zulässig ist.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl entspricht bereits der für sonstige Sondergebiete zulässigen Obergrenze (BauNVO) und wird auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes (inkl. der privaten Grünfläche) angerechnet.

Eine Überschreitung, der sich mit dieser Grundflächenzahl ergebenden Grundfläche, von 50% für 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, ist nicht zulässig (§ 19 BauNVO). Somit ist gewährleistet, dass Flächen, die von jeglicher Versiegelung freizuhalten sind, verbleiben.

Die Höhenentwicklung des zu errichtenden Gebäudes (Ausstellungshalle) wird einerseits durch die Festsetzung von max. zwei Vollgeschossen (ein- bis zweigeschossige Bauweise) sowie durch die Festsetzung der Gebäudehöhe auf max. 8 m begrenzt.
Mit dieser festgesetzten Geschossigkeit besteht die Möglichkeit, in die Ausstellungshalle eine Zwischendecke einzuziehen und Büro- und Verwaltungsräume im oberen Geschoss unterzubringen.
Die Höhenbegrenzung entspricht den für den Außenbereich typischen Dimensionen von baulichen Anlagen (Vergleich Gebäude eines landwirtschaftlichen Betriebes) einerseits und ermöglicht andererseits eine zukunftsorientierte Erweiterung des Autohaues.

Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Höhenlage bzw. Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan bestimmt. Um eine flexible Stellung des Baukörpers zu ermöglichen, wurden die Baugrenzen großzügig festgesetzt.
Die Dimensionen des Baufeldes tragen der angestrebten Errichtung einer Ausstellungshalle für PKWs bzw. einer späteren, möglichen Erweiterung Rechnung.

Der nach Landesbauordnung NRW geforderte Mindestabstand von 3m zur Grundstücksgrenze wird eingehalten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind laut § 23 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.4 Verkehr; Ver- und Entsorgung

Zur verkehrlichen Erschließung des vorhandenen Betriebes bzw. auch der Erweiterung soll zukünftig weiterhin über die Hauptstraße K 77 erfolgen. Hierfür ist im

Bebauungsplan ein Zu- und Abfahrtsgebot festgesetzt. Somit soll die Erschließung ausschließlich über diese eine Ein- und Ausfahrt stattfinden.
Dieser Ein- und Ausfahrtsbereich ist ständig von Hindernissen freizuhalten, darf nicht durch Einbauten eingeengt werden und ist zu kennzeichnen, um weiterhin einen reibungslosen Verkehrsfluß zu gewährleisten.
Da eine erhebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten ist, sind weitere Maßnahmen nicht nötig.

Die nach § 51 BauO NRW notwendigen Stellplätze sind auf dem Betriebsgelände innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze unterzubringen. Hierbei ist zu beachten, dass für die Ein- und Ausfahrt die Sicht auf die Verkehrsfläche (Hauptstraße K 77) freizuhalten ist.

Gemäß Landesbauordnung 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.

Wie bereits erwähnt, ist die technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgungsanlagen) für das Autohaus vorhanden.
Für die geplante Erweiterung ist durch den Betreiber des Autohauses ebenfalls die Ver- und Entsorgung abzusichern.

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzuklären, da es sich bei dem Betrieb um einen großflächigen Sonderbau handelt, und für die Baugenehmigung ein Brandschutzkonzept, welches die Löschwasserversorgung absichert, erarbeitet werden muß.

6.5 Emissionen / Immissionen

Planungsrelevante Emissionen des Betriebes werden auch mit der Erweiterung nicht ausgelöst. Sicherlich könnte sich durch das erweiterte Angebot der Kundenstrom etwas verstärken, aber da sich im Einflußbereich des Verkehrsaufkommens keine Wohnbebauung oder andere Lärm empfindliche Nutzungen befinden, kommt es zu keinen zusätzlichen Immissionen durch die erweiterte Nutzung des Autohauses.

Mit der weiterhin angestrebten gewerblichen Nutzung des Plangebietes und der Unzulässigkeit von Wohnungen auf dem Betriebsgelände des Autohauses sind die vorhandenen Geruchsimmissionen, die durch die landwirtschaftlichen Betriebe verursacht werden, tolerierbar. Bereits jetzt bzw. auch bei zukünftigen Erweiterungen der landwirtschaftlichen Betriebe müssen diese auf die Wohnnutzung (Wohnhäuser unmittelbar nördlich und nordwestlich des Planungsgebietes) Rücksicht nehmen.

Somit sind spätere, für die Nutzung des Autohauses unzumutbare Belastungen hinsichtlich des Geruches, nicht zu erwarten.
Insofern sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, nicht zu erwarten. Demnach werden auch keine Planungen und Maßnahmen bezüglich des Immissionsschutzes zur Realisierung vorgeschlagen.

6.6 Grün- und Freiraum

Die festgesetzte Grünfläche und die Pflanzgebote sollen zur Integration der Betriebsfläche in die nähere Umgebung bzw. in die freie Landschaft beitragen.
Aufgrund dieser exponierten Lage des Plangebietes, sollen insgesamt heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher gepflanzt werden (gemäß Pflanzenliste). Hieraus können optimale Anwuchsbedingungen gewährleistet und die ökologischen Funktionen für Flora und Fauna gesichert werden.

Die private Grünfläche ist flächig mit Gehölzen gemäß Pflanzenliste zu versehen und stellt somit eine Abschirmung des Betriebsgeländes zu den östlich angrenzenden Nutzflächen des landwirtschaftlichen Betriebes dar. Weiterhin werden die nordöstlich und südöstlich bestehenden Gehölzflächen erweitert, so dass eine zusammenhängende Gehölzstruktur entsteht.

Entsprechend des Pflanzgebotes ist diese private Grünfläche mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen gemäß Pflanzenliste anzulegen. Hierbei ist 1/5 der Fläche mit Bäumen und 4/5 der Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Dadurch wird eine Struktur- und Artenvielfalt dieser Fläche erreicht.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist eine 5m breite Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen gemäß Pflanzenliste anzulegen. Dies ermöglicht eine visuelle Einbindung der Flächen des Autohauses zur freien Landschaft ebenso wie die Entstehung neuer Habitate für Flora und Fauna.

Bei beiden Pflanzgeboten ist zwischen den Pflanzreihen ein Abstand von 1,50m und innerhalb der Reihen ein Abstand von 1m einzuhalten. Die sich dadurch ergebende Pflanzdichte unterstützt den gewünschten, raschen und dichten Bewuchs dieser Flächen.

Durch die Festsetzung der Mindestqualität für die auf Grund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Bäume (Hochstämme mit einem Stammumfang von 14-16cm, gemessen in 1m Höhe) und für die Strauchpflanzungen (verpflanzte Sträucher H 60-100cm) wird ein rasches Anwachsen sowie das Ziel einer schnellen Eingrünung der geplanten baulichen Anlagen gewährleistet.

Auf die gemäß Nachbarrechtsgesetz geforderten Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken wird hingewiesen.

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen (entsprechend der Eingriffsbilanzierung – wird mit Umweltbericht nachgereicht) ist in einem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag eindeutig zu regeln und abzusichern.

IV. UMWELTBERICHT

7. Der Umweltbericht inklusive der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist in Bearbeitung und wird zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3Abs. 2 BauGB bzw. zur „zweiten" Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vollständig vorliegen.

V. SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE

8. Fachplanerische Anforderungen

8.1 Richtfunktrasse

Die Richtfunkverbindung Rheine-Münster überquert das Plangebiet. Für das erforderliche Funkfeld wurde ein Schutzbereich eingerichtet, der eine Breite von ca. 200m aufweist (siehe Flächennutzungsplan der Stadt Rheine, Stand Juli 2004) und ab einer bestimmten Höhe (gemessen über NN) beginnt. Auf Grund der in diesem Funkfeld beabsichtigten maximal ein- bis zweigeschossigen Bebauung (Gebäudehöhe von max.8m) ist mit keiner Beeinträchtigung der Richtfunkverbindung zu rechnen.

8.2 Hochspannungsleitung

Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich eine Hochspannungsleitung (110 kV). Von dieser ist gemäß Abstandserlaß (RdErl. D. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, 1998 - Ergänzende Hinweise, Anhang 3) ein Schutzabstand von 10m einzuhalten. Dieser geforderte Schutzabstand wird durch das Vorhaben nicht tangiert.

9. Umsetzung; Realisierung

Die Voraussetzung zur Umsetzung der Erweiterung ist wie bereits erwähnt durch einen Erbbaurechtsvertrag zwischen dem Eigentümer des Autohauses und dem Eigentümer der Erweiterungsfläche (Teilfläche Grundstück 483) sichergestellt.

10. Bodenordnung

Die durch den Erbbaurechtsvertrag gesicherte Teilfläche des Grundstücks 483 ist noch zu vermessen.

Rheine, 09. Januar 2006

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

Dr. Ernst Kratzsch
(Erster Beigeordneter)