

Begründung

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231

Kennwort:
"Gewerbegebiet Rodder Damm"

- Vorentwurf -

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	4
2	Verfahren / Abwägung	4
3	Geltungsbereich / Bestand	5
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	6
4.2	Flächennutzungsplan (F-Plan).....	8
4.3	Bebauungsplan (B-Plan)	8
5	Innenentwicklung / Bodenschutz	9
6	Standortbegründung/-alternativen	10
7	Begründung der Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes	11
7.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung	13
7.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	13
7.4	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	13
7.5	Anpflanzen von Bäumen	14
8	Städtebauliche Daten	14
9	Erschließung	14
9.1	Verkehrliche Erschließung.....	14
9.2	Technische Erschließung	14
10	Immissionsschutz (Gewerbelärm)	15
11	Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz	15
12	Klimaschutz / Klimawandel	16
13	Abschließende Erläuterungen	17
14	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	17

ANLAGEN

- Scoping-Unterlage zum Umweltbericht gem. § 2a BauGB, IPW Feb. 2020
- Artenschutzbeitrag Stufe 1 und 2, IPW *in Bearbeitung*

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Monika Dralle

Wallenhorst, 2020-02-18

Proj.-Nr.: 216161

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

1 Planungsanlass / Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 231 Kennwort: „Gewerbegebiet Rodder Damm“ ist seit dem 08.08.1990 rechtskräftig. Mit ihm wurden im Osten des Stadtgebietes von Rheine Gewerbegebiete, Flächen für Wald und für die Landwirtschaft festgesetzt.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 sind die konkreten Erweiterungsabsichten der seit Jahrzehnten in Rheine ansässigen Firma KTR Systems GmbH. Um im Rahmen von betrieblichen Marktanpassungen eine Erweiterung und Modernisierung sowie Umstrukturierungen zu ermöglichen, soll der Betriebsstandort in Richtung Süden erweitert werden. Der Betrieb ist aufgrund der heute vorhandenen, umfangreichen Produktionsanlagen auf dem Werksgelände an diesen Standort gebunden. Erweiterungsmöglichkeiten auf dem heutigen Betriebsgelände bestehen nicht mehr.

Für die geplante Erweiterung in Richtung Süden wird die Verlegung eines öffentlichen Fuß- und Radweges erforderlich.

Um die vorgenannten Zielsetzungen und konkreten Planungen umsetzen zu können, wird die 5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 231 Kennwort: „Gewerbegebiet Rodder Damm“ erforderlich.

Parallel führt die Stadt Rheine die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes Kennwort: „Gewerbegebiet Rodder Damm“ durch.

Das Vorhaben entspricht den städtischen Zielsetzungen zur Sicherung und Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen insbesondere für die Rheiner Bevölkerung und liegt insoweit im öffentlichen Interesse.

2 Verfahren / Abwägung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am _____.____ die Durchführung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 Kennwort: „Gewerbegebiet Rodder Damm“ beschlossen.

Für den Bebauungsplan ist ein zweistufiges Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie einer öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

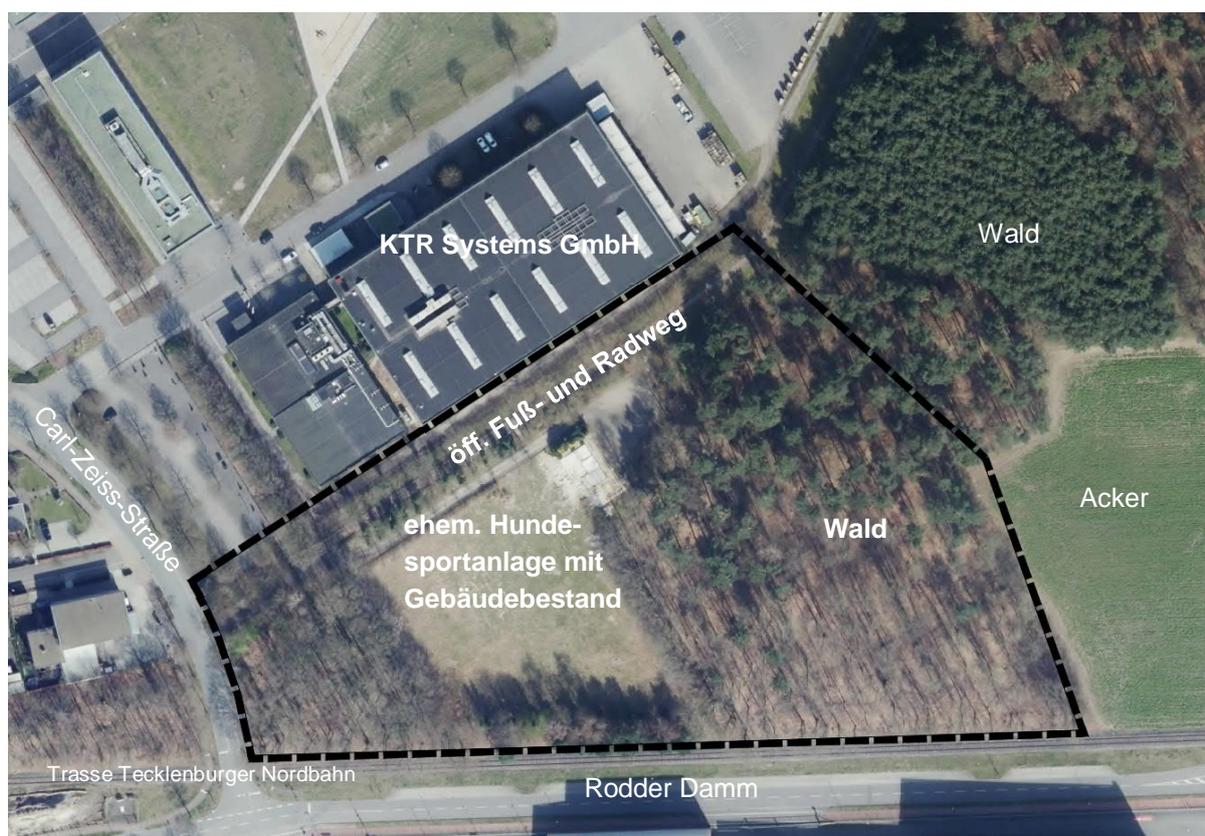
In einem ersten Verfahrensschritt wurde demgemäß im Zeitraum vom _____.____ bis einschließlich _____.____ die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt. Im gleichen Zeitraum hat die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gemäß § 4 (1) BauGB stattgefunden.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Umweltbericht und allen erforderlichen Fachbeiträgen sind alle Unterlagen gemäß § 3 (2) BauGB für mindestens 30

Tage öffentlich auszulegen. Im Zeitraum vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ besteht erneut für jedermann die Möglichkeit Anregungen zur Planung vorzutragen. Im gleichen Zeitraum findet gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

3 Geltungsbereich / Bestand

Der etwa 2,5 ha große Geltungsbereich befindet sich im Osten von Rheine. Er umfasst Teile der Flurstücke 282, 435, 436 und 437 der Flur 30 in der Gemarkung Rheine r. d. Ems im Einmündungsbereich „Carl-Zeiss-Straße/Rodder Damm“.



Luftbild (Land NRW (2018) Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, (www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Der Geltungsbereich umfasst Teile des bestehenden Betriebsgeländes sowie die südlich daran angrenzenden Flächen. Diese stellen sich derzeit als Brach- und Gehölz-/Waldflächen dar. Auf der Brachfläche (ehem. Hundesportanlage) befindet sich derzeit noch leerstehender Gebäudebestand.

Durch den Änderungsbereich verläuft ein öffentlicher Fuß- und Radweg.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die „Carl-Zeiss-Straße“ sowie über das bestehende Betriebsgrundstück.

Die Umgebung ist durch gewerbliche Nutzungen sowie durch ortsnahe Brach- und Gehölzflächen geprägt.

Im Süden grenzt unmittelbar die Bahnstrecke der Tecklenburger Nordbahn an den Änderungsbereich an. Der Verkehr auf der Strecke wurde größtenteils eingestellt. Sie unterliegt keiner regelmäßigen Nutzung.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan

Ziel des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) von 2016 ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Es ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen des Landes beiträgt, umzusetzen (s. Pkt. 1 LEP NRW).

Nach den Darstellungen des LEP NRW 2016 ist Rheine als Siedlungsraum/Mittelzentrum festgelegt. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden hat sich innerhalb des Siedlungsraumes bedarfsgerecht, nachhaltig und umweltverträglich zu vollziehen (s. Pkt. 2 LEP NRW).

Das Plangebiet liegt inmitten der historisch gewachsenen Kulturlandschaft „Westmünsterland“. Die Vielfalt der Kulturlandschaften und des raumbedeutsamen kulturellen Erbes ist im besiedelten und unbesiedelten Raum zu erhalten und im Zusammenhang mit anderen räumlichen Nutzungen und raumbedeutsamen Maßnahmen zu gestalten (s. Pkt. 3 LEP NRW).

Ein weiteres Ziel des LEP NRW 2016 ist die flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung. Sie ist an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, der vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten (s. Pkt. 6.1-1 LEP NRW).

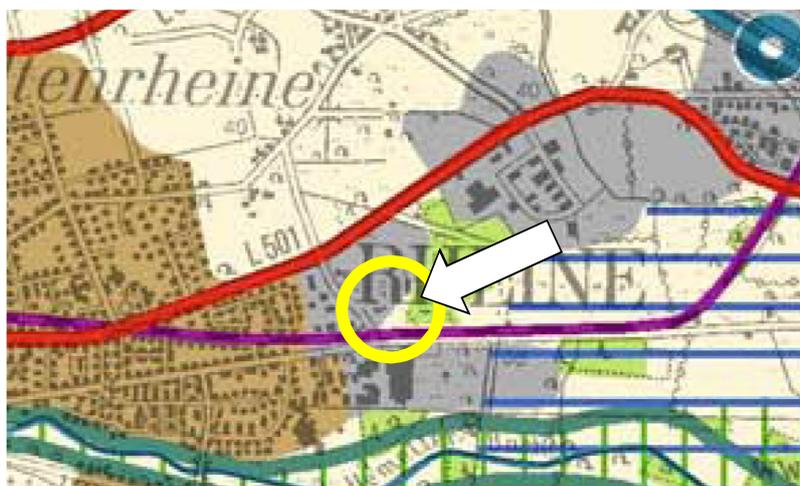
Gemäß LEP NRW 2016 soll der Freiraum erhalten und seine Nutz-, Schutz-, Erholungs- und Ausgleichsfunktionen gesichert und entwickelt werden. Der Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraums ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (s. Pkt. 7.1-1 LEP NRW).

Regionalplan

Gemäß Regionalplan Münsterland 2014 hat die kommunale Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung. Dauerhaft nicht mehr benötigte Flächenreserven sind wieder dem Freiraum zuzuführen (s. Pkt. II.1 77 RP).

Bei der Entwicklung neuer Bauflächen sollen die Möglichkeiten einer verbesserten Nutzung und sinnvollen Erweiterung bestehender Infrastruktureinrichtungen überprüft werden, bevor über den Aufbau neuer Einrichtungen und Netze der technischen Infrastruktur nachgedacht wird. Die Siedlungsentwicklung soll sich an der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur orientieren (s. Pkt. II.1 90+91 RP).

Die Entwicklung von Bauflächen und Baugebieten im Sinne der §§ 2 - 8 und § 10 BauNVO soll sich grundsätzlich innerhalb der dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche vollziehen (s. Pkt. III.1 118 RP).



Ausschnitt aus dem Regionalplan Münsterland

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalplans Münsterland ist das Plangebiet zum Teil als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Ziel der Regionalplanung ist es, die Flächen zur Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Münsterland und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze zu nutzen. Bei den dargestellten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) handelt es sich um Vorranggebiete, die nicht zugleich die Wirkung von Eignungsgebieten haben (s. Pkt. III 3 Ziel 14 + Nr. 238 RP).

Überwiegend handelt es sich hier um einen regionalplanerisch festgelegten Freiraum- und Agrarbereich. Ziel dieser Vorbehaltsgebiete ist die Sicherung und Weiterentwicklung für wichtige Freiraumfunktionen (s. Pkt. IV.1 295 RP).

Im Osten des Plangebietes ist ein Waldbereich dargestellt. Ziel dieses Vorranggebietes ist die Sicherung und Entwicklung von Wald (s. Pkt. IV.3 344+345 RP).

Südlich des Plangebietes verläuft eine Bahntrasse (Tecklenburger Nordbahn). Sie ist als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt (s. Pkt. VII.3 591 RP).

Fazit

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Modernisierung der bestehenden Betriebsstätte eines Gewerbebetriebes geschaffen. Es werden Freiflächen zwischen zwei Gewerbegebietsbereichen beansprucht. Einer Zersiedelung der Landschaft wird damit entgegengewirkt und die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen am Ortsrand vermieden.

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb eines Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) im Osten der Stadt Rheine. Damit wird das Ziel unterstützt, dass diese Flächen vorrangig zur Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben sowie zur Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Münsterland und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze zu nutzen sind.

Die zu beanspruchende, lediglich 2 ha große Fläche (Freiraum und Wald) wird im Rahmen der Parzellenunschärfe als entwickelbar interpretiert.

Die Planungen zur Änderung des Bebauungsplanes entsprechen damit im Wesentlichen den vorgenannten Zielen der Landes- und Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplan (F-Plan)

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Fläche für die Landwirtschaft und Fläche für Wald dar.

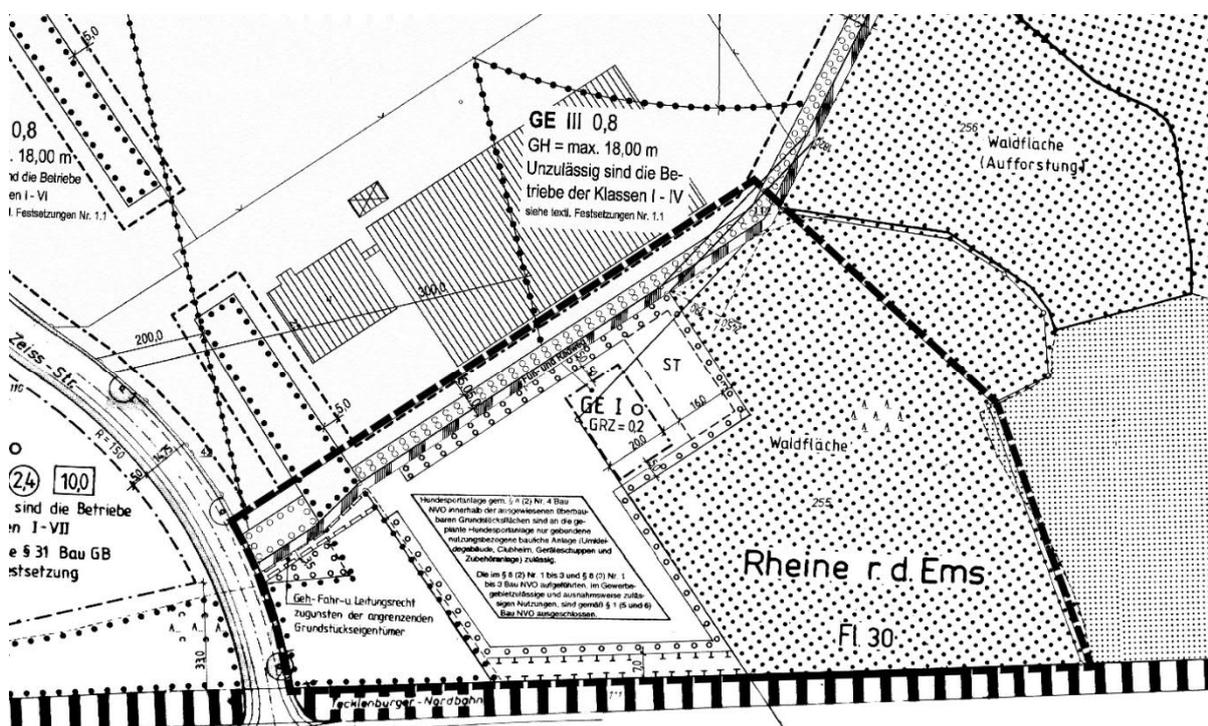
Für die Erweiterung der bestehenden Betriebsstätte eines Gewerbebetriebes werden die Fläche für die Landwirtschaft und die Fläche für Wald in gewerbliche Baufläche geändert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dieser geänderten Darstellung. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

4.3 Bebauungsplan (B-Plan)

Der Bebauungsplan Nr. 231 Kennwort: „Gewerbegebiet Rodder Damm“ ist seit dem 08.08.1990 rechtskräftig.

Inzwischen wurden 4 Änderungen durchgeführt. Von der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 sind die 1., die vereinfachte 2. und die 3. Änderung (Rechtskraft seit 1991, 1993 und 2005) unmittelbar betroffen.



Rechtskräftige 1., 2. und 3. Änderung des B-Planes Nr. 231 (Collage IPW)

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 Kennwort: „Gewerbegebiet Rodder Damm“ werden Teile der 1. und 3. Änderung des B-Planes sowie die 2. vereinfachte Änderung vollständig überplant.

Für den vorliegenden Änderungsbereich wurden in den Ursprungsplänen folgende Festsetzungen getroffen:

- Gewerbegebiet (GE) mit Gliederung nach den Abstandsklassen der Abstandsliste NRW
 - Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten und Vergnügungsstätten
 - Grundflächenzahl (GRZ 0,8)
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (III)
 - Gebäudehöhe als Höchstmaß (GH = max. 18 m)
 - großzügige Baufenster (Baugrenze)
 - Begrünung von Stellplatzflächen
- Gewerbegebiet (GE)
 - ausschließlich Hundesportanlage gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO mit nutzungsbezogenen baulichen Anlagen zulässig
 - Grundflächenzahl (GRZ 0,2)
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (I)
 - offene Bauweise mit begrenztem Baufenster (Baugrenze)
 - Fläche für Stellplatz
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“
- Flächen für Wald
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Flächen zu Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Geh-/Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer

5 Innentwicklung / Bodenschutz

Gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB „soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innentwicklung erfolgen“, d. h. in der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. BBodSchG und § 1 ff. LBodSchG zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG.

Die Plangebietsfläche wird tlw. bereits gewerblich genutzt. Der überwiegende Bereich stellt sich allerdings als intensiv genutzte Grünfläche (ehem. Hundesportplatz) sowie Gehölzflächen bzw. Wald dar.

Nach der „Karte der schutzwürdigen Böden NRW (BK 50)“ des Geologischen Dienstes NRW befindet sich im Planbereich ein Podsol-Gley. Der Oberboden ist sandig. Die Flächen weisen nur geringe Wertzahlen der Bodenschätzung, 20 bis 30, für eine landwirtschaftliche Nutzung auf. Die Flächen im Plangebiet sind aufgrund von hohen Grundwasserständen nicht für eine Versickerung von Oberflächenwasser geeignet. Es steht kein unterirdischer Stauraum zur Verfügung. Der vorliegende Boden ist kein schutzwürdiger Boden nach dem BBodSchG.

Grundsätzlich ist die Stadt Rheine bestrebt, Neuversiegelung zu begrenzen und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe-) Brach- oder Restflächen vorrangig zu aktivieren.

Diesem Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung weitgehend entsprochen. Die zu überplanenden Flächen unterliegen bereits tlw. einer gewerblichen Nutzung. Die noch unbebauten Flächen stellen sich als Brach- und Gehölz-/Waldflächen dar, die unmittelbar an den bebauten Siedlungsraum angrenzen. Die Inanspruchnahme dieser Flächen ist unvermeidbar, da dieser Bereich für die Erweiterung und Modernisierung sowie Umstrukturierungen des bestehenden Betriebsstandortes erforderlich ist, um auch zukünftig optimale, wirtschaftliche Betriebsabläufe gewährleisten zu können. Eine sinnvolle Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen (z. B. Erschließung) ist möglich.

Aus den v. g. Gründen werden hier die Belange des Bodenschutzes gegenüber den städtebaulichen und wirtschaftlichen Belangen, die für eine gewerbliche Entwicklung an dieser Stelle sprechen, zurückgestellt.

6 Standortbegründung/-alternativen

Die KTR Systems GmbH ist seit 1959 in Rheine an der „Carl-Zeiss-Straße“ ansässig. Mit heute rund 440 Mitarbeitern am Stammsitz Rheine (weltweit > 1.000) und einem entsprechenden Jahresumsatz hat der Betrieb eine hohe wirtschaftliche Bedeutung für die Stadt Rheine.

Die Anforderungen an die Produktion und Verarbeitung ändern sich in einem überregional orientierten Umfeld ständig. Der Markt fordert heute schnelle, hoch flexible und zuverlässige Produktionsabläufe. Dementsprechend ist es für das Unternehmen von großer Bedeutung, auch in bau-/planungsrechtlicher Hinsicht über einen entwicklungsfähigen Standort zu verfügen. Der Gewerbebetrieb hat die planungsrechtlich ausgewiesenen Flächenpotentiale auf dem vorhandenen Betriebsgelände bereits vollständig ausgeschöpft; weitere Möglichkeiten zur wirtschaftlich dringend erforderlichen Erweiterung bestehen nicht mehr. Aufgrund der bereits vorhandenen umfangreichen Produktionsanlagen, aber auch technologisch bedingt, muss sich der Betrieb auf den vorhandenen Betriebsstandort konzentrieren. Daher ist es beabsichtigt und notwendig, die vorgesehenen Erweiterungsflächen im unmittelbaren Umfeld des vorhandenen Betriebsgeländes zu entwickeln und planungsrechtlich festzusetzen.

Aus der „Innensicht“ des Betriebes besteht insofern ein dringendes Planungserfordernis, um durch die Ausweitung der Produktionsanlagen den Standort Rheine langfristig zu sichern und im nationalen Wettbewerb nachhaltig bestehen zu können.

Der Gewerbebetrieb benötigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um umfangreiche Neubaumaßnahmen realisieren zu können. Insofern stellt die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 für das Unternehmen eine dringend notwendige Planung dar, auf deren Grundlage kurzfristig Bauanträge gestellt werden können. Die für die konkreten Erweiterungsabsichten erforderlichen Flächen sollen südlich, unmittelbar angrenzend an das bestehende Betriebsgrundstück bereitgestellt werden.

Diese Planungsabsichten sind trotz einer Überplanung der Brach- und Gehölz-/Waldflächen zu rechtfertigen, da der Betrieb ohne eine entsprechende Entwicklungsperspektive dem wachsenden nationalen Wettbewerb nicht gewachsen sein würde. Eine Situation, der auch im öffentlichen bzw. städtischen Interesse unbedingt entgegenzusteuern ist.

Aus Sicht der Stadt Rheine ist die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für mögliche Expansionen auf einem zusammenhängenden Betriebsgelände zu schaffen. Nur unter diesen Voraussetzungen kann es gelingen, Standort- und Investitionsentscheidungen des Gewerbebetriebs an den Standort Rheine zu binden.

Ziel der Stadt Rheine ist es, die Qualität der vorhandenen Standortfaktoren für die im Stadtgebiet verwurzelten Gewerbebetriebe zu steigern, zukunftsorientierte Rahmenbedingungen zu schaffen und Anreize für investitionswillige Unternehmen zu bieten. Daraus ergibt sich auch die Erforderlichkeit, die gewerblich-industrielle Substanz zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Da die - vom Kern her privatwirtschaftlich motivierte - Entwicklungsabsicht des Betriebes den grundsätzlichen städtebaulichen Planungszielen der Stadt Rheine entspricht (Erweiterung innerhalb des Geltungsbereiches des „Gewerbegebietes Rodder Damm“), sieht sich die Stadt veranlasst, den Bebauungsplan Nr. 231 „Gewerbegebiet Rodder Damm“ entsprechend zu ändern.

Von besonderem öffentlichen Interesse ist - neben den Gewerbesteuerereinnahmen - vor allem der Erhalt bestehender und die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze. Die Beschäftigten des Unternehmens sind überwiegend in der Stadt Rheine beheimatet und stellen durch ihre Kaufkraft einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar.

7 Begründung der Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes

Der Änderungsbereich wird, in Anlehnung an die rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231, insgesamt neu gegliedert. Es wird ein kleiner Teilbereich des bestehenden Betriebsgrundstückes in die vorliegende Änderung einbezogen, um zukünftig reibungslose Betriebsabläufe zu gewährleisten.

Für den Änderungsbereich werden die Festsetzungen der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 übernommen: Die Art des Baugebiets (Gewerbegebiet mit Gliederung entsprechend der Abstandsklassen der Abstandsliste NRW), die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Gebäudehöhe.

Das Baufenster und die Fläche für Wald werden an die Neugliederung des Änderungsbereiches bzw. den Bestand i. V. m. dem konkret geplanten Vorhaben angepasst.

Der im Norden des Änderungsbereiches, in Ost-West-Richtung verlaufende öffentliche Fuß- und Radweg muss im Zuge der Änderungsplanung verlegt werden.

Die ursprünglich festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie die mit Geh-/Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer (GFL) entfallen. Aus städtebaulicher Sicht ist

der Wegfall vertretbar da die genannten Regelungen zukünftig nicht mehr benötigt werden (GFL) bzw. bisher nicht umgesetzt oder entsprechend gepflegt wurden.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des konkreten Bedarfs für die Erweiterung des bestehenden Betriebsstandortes der KTR Systems GmbH wird für den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) gemäß § 8 BauNVO aus der rechtskräftigen 3. Änderung des B-Planes Nr. 231 übernommen.

Um auch zukünftig einen ausreichenden Schutz der vorhandenen Wohnbauflächen in der Nachbarschaft des Gewerbegebiets sicherzustellen, sind auch für den Änderungsbereich unter Berücksichtigung der Abstandsliste (zum Abstandserlass NRW von 2007) verschiedene Bereiche für Betriebe mit unterschiedlichem Emissionsverhalten festgesetzt (GE 1 und GE 2). Diese räumlich differenzierte Abstufung in Bezug auf die Abstandsliste ist deshalb getroffen, um in den Bereichen, die den vorhandenen Wohnbauflächen am nächsten liegen, stärkere Einschränkungen, und in den Bereichen, die weiter entfernt sind, geringere Einschränkungen der zulässigen Schallimmissionen zu erzielen. Die Stadt Rheine verfolgt mit dieser differenzierten Gliederung des Gewerbegebiets zum einen das Planungsziel, gewerbliche Baugrundstücke für Einrichtungen mit unterschiedlichem Emissionsverhalten bereitstellen zu können. Zum anderen soll damit ein ausreichender Schutz der nächstgelegenen Wohngebäude gewährleistet werden (s. auch Kap. 10 „Immissionsschutz (Gewerbelärm)“ der Begründung).

Es werden auch zukünftig die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Nutzungen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Nutzungen sollen die zentralen Versorgungsbereich der Stadt Rheine gestärkt bzw. einer Schwächung der zentralörtlichen Bereiche durch Abwanderung oder Schließung von Geschäften entgegengewirkt werden.

Der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter trägt zu einer Vermeidung emissionsbedingter Restriktionen und damit Nutzungseinschränkungen des Gewerbegebietes durch Wohnnutzungen innerhalb des Gewerbegebietes bei.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten beabsichtigt die Stadt Rheine eine Verdrängung der klassischen Handwerks- bzw. Produktionsbetriebe durch Vergnügungsstätten zu vermeiden. Die erhöhte Bodenrendite, die von Vergnügungsstätten - insbesondere von Spielhallen, Entertainmentcentern und dergleichen - erzielt werden, können dazu führen, dass die produzierenden Betriebe verdrängt werden und im Zweifelsfall in Nachbarkommunen ausweichen müssen, für die die Gewerbegebietsausweisung ursprünglich vorgesehen war. Das Preisgefüge für Grundstücke gerät aus dem Gleichgewicht, bodenrechtliche Spannungen sind die Folge und die für die wirtschaftliche Entfaltung wichtigen Gewerbeflächen stehen für die Weiterentwicklung des arbeitsplatzintensiven Gewerbes nur noch eingeschränkt zur Verfügung. Dieser Aspekt ist vor allem vor dem Hintergrund der begrenzten Flächenreserven in den ausgewiesenen Gewerbegebieten von Rheine von besonderer Bedeutung.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Zahl der Vollgeschosse und zur maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) getroffen. Die Festsetzungen werden aus der rechtskräftigen 3. Änderung des B-Planes Nr. 231 übernommen.

Für das Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für Gewerbegebiete. Dadurch kann das Gewerbegebiet zu 80 % überbaut werden.

Diese Festsetzung gewährleistet eine hohe Bauflexibilität, wodurch das jeweilige Grundstück im Sinne einer Nachverdichtung optimal ausgenutzt werden kann.

Um die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen innerhalb des Gewerbegebietes zu begrenzen wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 3 begrenzt. Zusätzlich wird die max. Gebäudehöhe festgesetzt (max. 57 m ü. NHN). Die derzeitige Geländehöhe im Plangebiet beträgt etwa 39 m über Normalhöhennull (ü. NHN). Somit sind auch weiterhin Gebäudehöhen von ca. 18 m realisierbar. Diese verhältnismäßig hohe Ausnutzungsmöglichkeit ist erforderlich, um funktionsgerechte Betriebsabläufe zu ermöglichen.

7.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Das Baufenster ist so gewählt, dass das konkret geplante Vorhaben im Übergang zu bereits bestehenden Betriebsgebäuden realisierbar ist und gleichzeitig eine gewisse Flexibilität für die Lage und Dimension der Bebauung besteht.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Übergang zu angrenzenden Waldflächen dürfen keine Feuerungsanlagen oder sonstige betriebliche Anlagen mit Funkenfluggefahr errichtet werden. Damit wird auch zukünftig dem Brandschutz im Nahbereich zum Wald Rechnung getragen.

7.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Im Norden der Änderungsfläche verläuft in Ost-West-Richtung ein öffentlicher Fuß- und Radweg. Dieser stellt eine wichtige Verbindung für die in der Umgebung zum Änderungsbereich lebende Bevölkerung zu den östlich des Plangebietes liegenden Naherholungsflächen und Gewerbeflächen dar. Der Fuß- und Radweg ist entsprechend im Ursprungsplan festgesetzt.

Um die geplante Erweiterung des Betriebsgrundstückes der Firma KTR Systems GmbH ermöglichen zu können, wird eine Verlegung dieses Fuß- und Radweges erforderlich.

Um auch zukünftig eine Verbindung zu den Naherholungsflächen und Gewerbeflächen sicherzustellen, wird der Fuß- und Radweg an die südliche und östliche Grenze des Änderungsbereiches verlegt.

7.5 Anpflanzen von Bäumen

Entsprechend der Festsetzung in der rechtskräftigen 3. Änderung des B-Planes Nr. 231 ist je angefangene 4 Stellplätze ein Laubbaum innerhalb des Plangebietes zu pflanzen. Hierdurch erfolgt auch zukünftig bei ggf. größerer Anzahl von Stellplätzen eine Begrünung des Gebietes, was zu einer ökologischen als auch gestalterischen Aufwertung führt.

8 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereiches	Fläche [m ²]
<ul style="list-style-type: none"> • Nettobauland - Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2), davon <ul style="list-style-type: none"> ○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 = 80 % des Nettobaulands) 19.089 - nicht überbaubare Grundstücksfläche 4.772 • Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg 1.248 	
Summe	25.109

9 Erschließung

9.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Westen über Zufahrten von der „Carl-Zeiss-Straße“ aus bzw. über das bestehende, nördlich angrenzende Betriebsgrundstück.

Aus verkehrstechnischer Sicht ist das konkret geplante Vorhaben ohne Nachteile für das vorhandene Verkehrsnetz umsetzbar. Die Straßenverkehrsflächen innerhalb des Gewerbegebietes „Rodder Damm“ sowie die Anschlussmöglichkeiten an das übergeordnete Verkehrsnetz sind bereits auf eine höhere Frequenz durch Schwerlastverkehr ausgerichtet.

9.2 Technische Erschließung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen (Löschwasser, Trinkwasser, Strom- und Gas, Fernmeldenetz, Schmutzwasser, Oberflächenentwässerung und Abfall) sind vorhanden und können für bauliche Entwicklungen genutzt bzw. ggf. erweitert werden.

Auf die bestehende technische Infrastruktur (wie Kanalisation, Kläranlage) von Rheine ist durch die Planung nur eine geringfügig höhere Auslastung zu erwarten. Die Entwässerung erfolgt in der Stadt Rheine im Trennsystem.

10 Immissionsschutz (Gewerbelärm)

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes und dem damit verbundenen Vorhaben ergeben sich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen.

Das Plangebiet umfasst Flächen, die bereits einer Gewerbenutzung unterliegen sowie daran angrenzende Brach- und Gehölz-/Waldflächen.

Mit der Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen ist mit zusätzlichen, allerdings vertretbaren Emissionen zu rechnen.

Der Mindestabstand zwischen Wohngebieten und emittierenden Anlagen gewerblicher, industrieller und sonstiger Art beträgt gemäß Abstandsliste des Abstandserlasses NRW 2007 100 m. Die nächstgelegenen Wohnbauflächen befinden sich etwa 200 m westlich des Änderungsbereiches. Daher wird im westlichen Teil des Änderungsbereiches ein Gewerbegebiet (GE 1) festgesetzt, in dem Gewerbebetriebe der Abstandsklassen VI und VII der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW 2007 allgemein zulässig sind. Ausnahmsweise sind Betriebe der Abstandsklasse V zulässig, wenn im Einzelfall durch Gutachten die immissionsmäßige Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

Der rückwärtige Teil des Änderungsbereiches hat einen Abstand von mehr als 300 m zu den nächstgelegenen Wohnbauflächen. Für diesen Bereich wird daher ein GE 2 festgesetzt, in dem Gewerbebetriebe der Abstandsklasse V bis VII der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW 2007 allgemein zulässig sind. Ausnahmsweise sind Betriebe der Abstandsklasse IV zulässig, wenn im Einzelfall durch Gutachten die immissionsmäßige Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

Hiermit ist sichergestellt, dass keine unzulässigen Überschreitungen der Emissionsgrenzwerte bzw. Orientierungswerte im Umfeld des geplanten Gewerbegebiets auftreten.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind somit keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung lebenden Menschen zu erwarten.

11 Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz

Als Bestandteil dieser Begründung wird bis zur öffentlichen Auslegung ein Umweltbericht erstellt. Nach § 2 (4) BauGB legt die Stadt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Diese Festlegung des Umfangs des Umweltberichtes erfolgt gemäß § 4 (1) BauGB unter Beteiligung der Behörden. Eine erste Bestandsanalyse mit Gliederungs- und Themenübersicht für den Umweltbericht („Scoping“-Unterlage) ist anliegend beigelegt.

Die vorliegenden Unterlagen dienen u. a. dem Zweck, Äußerungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

Die Vorgaben des Naturschutzgesetzes hinsichtlich der Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz) werden durch den Umweltbericht berücksichtigt.

Zur vorliegenden 5. Änderung des B-Planes Nr. 231 wurde bereits im Vorfeld eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Daraufhin erfolgten in den Jahren 2016 / 2017 im Plangebiet Fauna-Kartierungen zu Zauneidechsen, Fledermäusen und Brutvögeln. Die Kartier-Berichte sind der Anlage zu entnehmen. Im Ergebnis wurde folgendes festgestellt:

Zauneidechsen:

*„Im Rahmen der Gebietsbegehungen konnten im Untersuchungsgebiet keine Vorkommen der in NRW stark gefährdeten und nach § 7 (2) Satz 14 BNatSCHG streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis* RL 2) nachgewiesen werden.“*

Fledermäuse:

„Insgesamt ist die Fläche für Fledermäuse durch die geringe Höhlendichte, die relativ isolierte Lage und die Bestockung mit Nadelhölzern auf dem größten Teil der Fläche als gering- bis mittelwertig zu sehen. Lediglich die älteren, sich nördlich anschließenden Waldflächen außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung weisen auf Grund des älteren Baumbestandes und damit eines höheren Quartierpotenzials für Baumhöhlen bewohnenden Fledermäuse einen höheren Wert auf.“

Brutvögel:

„Insgesamt ist das aufgefundene Artenspektrum als durchschnittlich zu bewerten. Als streng geschützte Art ist lediglich der Sperber mit einem Brutverdacht in dem unmittelbar nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Kiefernforst nachgewiesen worden.“

Auf Grundlage der Kartier-Berichte wird bis zur öffentlichen Auslegung ein Artenschutzbeitrag erarbeitet.

12 Klimaschutz / Klimawandel

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 (5) BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Im Rahmen der Abwägung wird hier dem primären Planungsziel, die Schaffung von zusammenhängenden Gewerbegebietsflächen für die Erweiterung und Standortsicherung eines bestehenden Gewerbebetriebes, der Vorrang eingeräumt.

Maßnahmen wie z. B. die Schaffung von Frischluftschneisen o. ä. lassen sich hier aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planungsziele nicht umsetzen.

13 Abschließende Erläuterungen

Altlasten

Weder innerhalb des Plangebietes noch in einem Umkreis von 500 m sind Altablagerungen oder Altstandorte bekannt.

Kampfmittel

Derzeit liegen keine Angaben zu Kampfmitteln innerhalb des Geltungsbereiches vor.

Baudenkmale

Weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden.

14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 Kennwort: „Gewerbegebiet Rodder Damm“ mit der Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Rheine ausgearbeitet.

Wallenhorst, ____-__-__

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz