

BEGRÜNDUNG

7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 135

Kennwort:
"Germanenallee"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: Februar 2009



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Planänderung/-ergänzung; Planerfordernis	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Übergeordnete Vorgaben	4
4.	Anthropogene Nutzungen und Einflüsse	5
4.1	Lage; Gebietscharakteristik, Prägung	5
4.2	Verkehrliche Erschließung; Technische Infrastruktur	6
4.3	Immissionen; Altlasten; Kampfmittel; Denkmäler; Schutzgebiete	7
5.	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen	11
5.4	Verkehrliche Erschließung	11
5.5	Ver- und Entsorgung	12
6.	Umweltbericht <i>(ist in Bearbeitung - wird nachgereicht!)</i>	13
6.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	13
6.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes	13
6.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
6.4	Zusätzliche Angaben	13
7.	Umsetzung; Realisierung	13
7.1	Kosten; Erstattung	13
7.2	Bodenordnung	13

1. Anlass der Planänderung/-ergänzung; Planerfordernis

Die Firma Renk AG (Maschinenbau, Getriebetechnik) befindet sich zwischen dem Rodder Damm (Tecklenburger Nordbahn) und der Germanenallee, östlich der Kruppstraße. Sie plant eine Betriebserweiterung in Richtung Osten und damit eine Inanspruchnahme der derzeit noch städtischen Fläche (Gemarkung Rheine rechts der Ems, Flur 30, Flurstück 198).

Das Maschinenbau-Unternehmen will künftig nicht nur Schiffs-, Industriegetriebe und Kupplungen bauen, sondern auch große Getriebe für Offshore-Windkraftanlagen mit einer Leistung von mindestens 5 Megawatt. Der Vertrag mit der Herstellerfirma für den Großauftrag ist bereits unterzeichnet. Im Zuge der Investitionen und Erweiterungen sollen rund 120 neue Arbeitsplätze entstehen.

Umliegende Alternativstandorte wurden geprüft und für nicht geeignet erachtet. Ein optimaler Betriebsablauf kann demnach nur durch eine östliche Expansion gewährleistet werden, der zudem einen direkten Anschluss an die Tecklenburger Nordbahn als optionalen Transportweg bietet.

Insbesondere die Errichtung neuer Hallenschiffe führt zu einem Flächenbedarf, der in den bisherigen Unternehmensgrenzen nicht gedeckt werden kann. Insgesamt benötigt der Maschinenbaubetrieb etwa 5,2 ha zusätzliche, gewerbliche bzw. industrielle Bauflächen. Demnach muss der bisherige Bebauungsplan modifiziert und ergänzt werden. Andere planungsrechtliche Anpassungsmaßnahmen geringfügiger Art wurden ebenfalls vorgenommen.

Stadtentwicklungsbezogener Anlass für diese Bebauungsplanänderung und -ergänzung ist die marktorientierte Mobilisierung von neuen städtischen Gewerbeflächen und der damit einhergehenden Schonung des unbeeinträchtigten Außenbereichs. Es handelt sich hier nicht um eine Neuansiedlung auf „grüner Wiese“, sondern um eine dringend notwendige Betriebserweiterung am bestehenden Standort, zur langfristigen Existenzsicherung des Unternehmens.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Zur Sicherstellung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Änderung und Ergänzung des verbindlichen Bauleitplanes erforderlich. Regelungsbedarf besteht zwischen dem Rodder Damm (Tecklenburger Nordbahn) und der Germanenallee (öffentlicher Fuß- und Radweg).

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 266,

im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 198,
im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 199 und 426;
teilweise 5 m nach Süden parallel verschoben,
im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 404;
in Verlängerung Richtung Norden bis zum Flurstück 265.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 30, Gemarkung Rheine rechts der Ems. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. in der Bebauungsplanänderung/-ergänzung geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland weist den Änderungsbereich als "Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich" aus. Insofern wird gemäß § 1 Abs. 4 BauGB dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung Rechnung getragen.

Der Ergänzungsbereich ist allerdings als „Agrarbereich“ dargestellt und stimmt somit nicht mit dem Regionalplan überein. Im Sommer 2008 machten Vertreter der Bezirksregierung Münster, Dezernat Regionalentwicklung darauf aufmerksam, dass die Darstellungsschwelle für regionalplanerisch relevante Vorhaben in der Regel bei 10 ha liegt. D.h. bei Vorhaben ab dieser Größenordnung wäre die Änderung des Regionalplanes erforderlich, sofern die Darstellungen dem Vorhaben entgegenstehen. Es besteht jedoch die Möglichkeit, bei Vorhaben mit geringerem Umfang, diese im Rahmen der so genannten „Parzellenunschärfe-Regelung“ ohne Regionalplanänderung zuzulassen, auch wenn das einzelne Vorhaben den Darstellungen im Einzelnen widerspricht.

Bei der hier in Rede stehenden Fläche geht es um etwa 5 ha. Diese liegt deutlich unterhalb des Darstellungsmaßstabes, zudem sind raumrelevante Konflikte mit anderen Raumnutzungen (die Fläche wird zurzeit als Ackerfläche genutzt) nicht zu erwarten. Die Erweiterung hat daher aufgrund der Standortvorprägung durch die Firmen Renk AG und KTR Kupplungstechnik GmbH kaum raumbedeutsame Auswirkungen. Demnach wurde eine positive landesplanerische Stellungnahme in Aussicht gestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt für den Änderungsbereich "gewerbliche Baufläche" dar. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB bleibt also gewahrt.

Der Ergänzungsbereich ist demgegenüber als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und stimmt somit nicht mit dem vorbereitenden Bauleitplan überein. Mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Rodder Damm – Süd“ wird parallel

zum Bebauungsplanverfahren eine Umwandlung zur „gewerblichen Baufläche“ vollzogen. Insofern gilt diese Bebauungsplanänderung/-ergänzung als „entwickelt“.

4. Anthropogene Nutzungen und Einflüsse

4.1 Lage; Gebietscharakteristik, Prägung

Das Plangebiet bzw. der Änderungs- und Ergänzungsbereich liegt im Osten der Stadt Rheine, ca. 3,8 km Luftlinie von der Innenstadt (Marktplatz) entfernt.

Er fällt in Nord-Süd-Richtung von 39,4 m (Rodder Damm) auf 38,4 m ü. NN (Germanenallee) leicht ab.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich die Firma Renk. 1986 gründeten die Firmen Renk und Tacke die Renk-Tacke GmbH, die später nach Übernahme des Tacke-Anteils im Jahre 1995 auf die Renk AG verschmolzen wurde.

Das Produktprogramm des Werkes Rheine umfasst die Herstellung von Turbogetriebe für Dampfturbinen und elektromotorisch angetriebene Kompressoren sowie Getriebe für Windkraftanlagen. Zudem werden Einfach- und Doppelschiffsgetriebe für den Hauptantrieb kommerzieller Schiffe aller Art und Untersetzungsgetriebe für Schiffsanlagen produziert. Bogenzahn-Kupplungen für industrielle Anwendungen aller Art, für Schiffs- und Meerestechnik sowie für Schienenfahrzeuge und Stahl-Lamellen-, Membran- und Sicherheitskupplungen komplettieren das Programm.

Im Zuge der künftigen Investitionen und Erweiterungen sollen rund 120 neue Arbeitsplätze entstehen. Der erste Bauabschnitt mit etwa 15.000 qm neuer Hallenfläche ist bereits im Bau. Die Werks- und Montagehalle aus Stahltrapezblechen ist 15,5 m hoch. Der zweite bzw. dritte, mittel- bis langfristig angelegte Bauabschnitt mit je 20.000 qm zusätzlicher Produktionsfläche wird mit dieser Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung vorbereitet.

Der Ergänzungsbereich wird derzeit ackerbaulich genutzt und befindet sich noch in städtischem Eigentum. Er ist also unbebaut und - bis auf die nord-süd-verlaufende Wallhecke - frei von jeglichem Aufwuchs bzw. hochwertigem Baumbestand. Die Erweiterungsfläche liegt innerhalb des per Verordnung festgelegten Wasserschutzgebietes (Zone III) und damit relativ nah am Wasserwerk „Hemelter Bach“ mit den zugehörigen Grundwasseranreicherungsbecken und der Brunnengalerie.

Das weitere Umfeld ist - entsprechend den kommunalen Zielvorgaben und den Darstellungen bzw. Festsetzungen der Bauleitpläne - gewerblich bzw. stark industriell geprägt. Es handelt sich hier vorwiegend um mittelständische Unternehmen mit typischer Gewerbebauten-Architektur. Südlich des Änderungsbereiches befindet sich ein städti-

sches Regenrückhaltebecken mit vorgeschaltetem Klärbecken. Weiter südlich verläuft der Hemelter Bach, nördlich angrenzend die Tecklenburger Nordbahn, eine Güterbahnstrecke.

4.2 Verkehrliche Erschließung; Technische Infrastruktur

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich wird von der Osnabrücker Straße (L 501), über die Carl-Zeiss-Straße und den Rodder Damm erschlossen. Der Rodder Damm kann problemlos den - auch künftig zu erwartenden - Schwerlastverkehr bewältigen. Lediglich die betrieblichen Zu- und Ausfahrten bedürfen einer Verbreiterung, um auch mit überlangen Fahrzeugen leichter rangieren zu können.

Angedacht wird die Verladung schwerer und „sperriger“ Groß-Getriebe auf die unmittelbar angrenzende Tecklenburger Nordbahn des Regionalverbandes Münsterland (RVM). Gegebenenfalls könnte eine betriebseigene Kranbahn die Maschinenteile über den Rodder Damm hinweg auf die Güterbahnstrecke hieven, um dann - nach Umladung - auf einer Binnenwasserstraße weitertransportiert zu werden.

Der Transportweg „Schiene“ könnte als wichtiger Standortfaktor – da schneller und relativ unkomplizierter, nicht straßengebundener Transport schwerer Frachten – in die weiteren Überlegungen zur betrieblichen Standortsicherung einbezogen werden.

Über die Kruppstraße und die südlich verlaufende Germanenallee wird eine weitere Betriebszufahrt vorgehalten. Im Änderungs- und Ergänzungsbereich wird diese als öffentlicher Fuß- und Radweg weitergeführt. Er wurde aufgrund einer zwingend erforderlichen, betrieblichen Feuerwehrumfahrt um ca. 10 m nach Süden verschwenkt. Diese geringfügige Verlegung der öffentlichen Wegeführung bedingt die Änderung des „alten“ Bauplanungsrechts bzw. die Anpassung an die veränderte Sachlage.

Die Unterhaltung bzw. Wartung des städtischen Regenrückhaltebeckens erfolgt derzeit über einen Wirtschaftsweg östlich entlang des Firmengeländes. In diesem Wirtschaftsweg befindet sich auch eine Druckrohrleitung (Schmutzwasser aus Klärbecken, DN 125) und ein Regenwasser-Hauptsammler (Beton, DN 1600). Diese müssen bei Realisierung neuer Hallenschiffe bzw. künftiger Inanspruchnahme als Baufläche anderweitig verlegt werden. Eine Verlegung um den Ergänzungsbereich herum würde einen großen Umweg bedeuten und wäre damit zu kostenträchtig. Insofern müssen die Kanalrohre in eine noch nicht exakt bestimmbare, private Werksstraße umgelegt werden. Hierzu ist zumindest eine grundbuchliche Sicherung der „öffentlichen“ Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Technischen Betriebe Rheine (TBR AöR) erforderlich sowie eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in dieser Bebauungsplanänderung/-ergänzung.

Die Erreichbarkeit zum Hemelter Bach und zu angrenzenden Ackerflächen muss zudem gewährleistet bleiben. Entweder auch über die künftige Werksstraße oder über die Germanenallee - mit Berechtigung zum Befahren des Fuß- und Radweges - oder über einen bestehenden Wirtschaftsweg östlich entlang der Erweiterungsfläche. Hierzu sind noch vertragliche Vereinbarungen notwendig, die allerdings nicht über das Planungsrecht geregelt werden können.

Die Ver- und Entsorgung für das bestehende Firmengelände ist derzeit gesichert. Entsprechendes ist auch für den geplanten Ergänzungsbereich zu konstatieren, da die Kanäle und Leitungen lediglich verlängert werden müssen. Auch Löschwasser-Zuleitungen sowie 2 Hydranten sind auf dem Betriebsgelände bereits vorhanden.

4.3 Immissionen; Altlasten; Kampfmittel; Denkmäler; Schutzgebiete

Von Seiten des Straßenverkehrs, d.h. des motorisierten Quell- und Zielverkehrs gehen keine schädlichen Umwelteinwirkungen aus. Die verkehrlichen Hauptabflussströme führen durch Siedlungsbereiche, die keine schutzbedürftigen Nutzungen insbesondere Wohnbebauung betreffen bzw. beeinträchtigen. Von daher stellt der Schallimmissionsplan der Stadt Rheine für den Änderungsbereich keine berücksichtigungswürdigen Auffälligkeiten dar.

Auch von dem, das Plangebiet tangierenden Zugverkehr gehen keine erheblichen Lärmbelastungen aus. Das einspurige Gütergleis wird nur "sporadisch" genutzt. Ein hochfrequenter, regelmäßiger Bahnbetrieb besteht hier nicht. Demnach wäre ein Halten und Beladen auf freier Strecke gegebenenfalls möglich. Ein optionales Abzweiggleis stößt zurzeit nicht auf das Interesse des Maschinenbau-Unternehmens.

Gewerbelärm ist in der näheren Umgebung des Änderungs-/Ergänzungsbereichs ebenfalls nicht relevant, da "Betriebswohnungen" (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) in diesem Bebauungsplan nicht und in den angrenzenden Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig sind.

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

Das Plangebiet ist nicht als Bombenverdachtsfläche kartiert. Die vorhandenen Luftbilder bei der Bezirksregierung Münster (Dezernat 22, Kampfmittelräumdienst) lassen keine Bombardierungsbeeinflussungen erkennen. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge liegen also nicht vor, so dass eine systematische Absuche bislang nicht bebauter Grundflächen - nach derzeitigem Erkenntnisstand - nicht erfor-

derlich ist. Demnach ist zunächst davon auszugehen, dass das zur Bebauung anstehende Areal kampfmittelfrei ist.

Da ein Kampfmittelvorkommen niemals völlig ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Gegebenenfalls erforderliche Ramm-/Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung sind gesondert anzuzeigen.

Bau- und Bodendenkmäler befinden sich, nach derzeitigem Kenntnisstand, nicht im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung/-ergänzung. Sicherheitshalber wird allerdings folgender Hinweis im Planwerk aufgenommen:

"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 Stadt Rheine und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW)."

Problematisch hinsichtlich der angestrebten betrieblichen Erweiterung ist das „Hineinreichen“ in das Grundwassereinzugsgebiet bzw. das per Verordnung festgesetzte Wasserschutzgebiet „Hemelter Bach“ (Zone III). Bis zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2004 war die zur Disposition stehende Fläche als „gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt und damit als unkritisch für das benachbarte Wasserwerk betrachtet worden. Die damals „freiwillige“ Zurücknahme der Baufläche führt nunmehr zu einem extremen Engpass der Flächenverfügbarkeit.

Von den zuständigen Fachbehörden - der Unteren (Kreis Steinfurt) und der Oberen Wasserbehörde (Bezirksregierung Münster) – wurde bereits klargestellt, dass ein Entfernen des zur Disposition stehenden Areals aus dem Grundwassereinzugsgebiet sowie eine Aufhebung des Wasserschutzgebietes für den o.g. Bereich nicht in Frage kommt und ein entsprechender Antrag abgelehnt wird.

Mit Schreiben vom 1. Oktober 2008 wurde allerdings von der Unteren Wasserbehörde mitgeteilt, dass - trotz Einstufung als „wassergefährliche Anlage“ und Verbotstatbestand - unter bestimmten Voraussetzungen eine Befreiung von den Verbotstatbeständen erteilt werden kann. Der Konflikt „Industrie – Wasserschutz“ kann also auf der nachfolgenden Ebene des Bauordnungsrechtes mit entsprechenden Nebenbestimmungen (Auflagen oder Bedingungen) gelöst bzw. bewältigt werden („Gebot der planerischen Zurückhaltung“).

Das Plangebiet tangiert keine Überschwemmungsgebiete sowie keine Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete. Ein Landschaftsplan existiert hier nicht.

Im Änderungs- und Ergänzungsbereich bestehen - bis auf die Wallhecken entlang des Rodder Damms und dem Feld- bzw. Wirtschaftsweg - keine naturnahen oder ökologisch bedeutsamen Landschaftsstrukturen oder -elemente. Insbesondere sind auch kei-

ne gesetzlich geschützten Teile von Natur und Landschaft - wie Naturdenkmäler bzw. geschützte Landschaftsbestandteile - vorhanden.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der hier vorliegende Änderungsbereich bezieht sich auf die letztmalige 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135, Kennwort: „Germanenallee“ und Teilbereiche des sich weiter westlich anschließenden Bebauungsplanes Nr. 133, Kennwort: „Rodder Damm/Germanenallee“. Die bisherigen Vorschriften werden durch die hier beschriebenen Festsetzungen ersetzt („Neues Recht bricht altes Recht“). Die Vorgaben werden auf den östlich angrenzenden Ergänzungsbereich übertragen.

Die bisherige Festsetzung als "Industriegebiet" bleibt unverändert. Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen. Die Ausweisung entspricht der städtebaulichen Zielsetzung und der näheren Umgebung bzw. angrenzenden Besiedlung, die durch gewerblich-industrielle Nutzung geprägt ist.

Die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Nr. 1) sowie die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 2) werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und sind damit ausgeschlossen. Diese Nutzungsarten entsprechen nicht den Ansiedlungsbestrebungen in Richtung flächen- und störungsintensivem Großgewerbe.

Mit dieser Bebauungsplanänderung/-ergänzung wird der Bezug zum alten Abstandserlass NRW von 1998 aktualisiert. Die Neufassung vom 6. Juni 2007 geht zwar auch von 7 Abstandsklassen aus, die allerdings bestimmte Betriebs- und Anlagenarten neu zugeordnet bzw. gegliedert hat.

Die Abstandsliste ist dieser Begründung als Anlage beigelegt. Aus ihr geht die Zulässigkeit bestimmter Betriebe und Anlagen hervor. Ausnahmen von dieser Abstandsliste sind nach § 31 Abs. 1 BauGB für Anlagenarten der nächstniedrigeren Abstandsklasse bzw. des nächstgrößeren Abstandes zulässig, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz gesichert ist.

Ausgangspunkt der Schutzabstands-Radien ist das nächstliegende Wohngebäude Ecke Kruppstraße/Germanenallee (Germanenallee 23), am Rande des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan Nr. 133, Kennwort: „Rodder Damm/Germanenallee“.

Des Weiteren ist in dieser Bebauungsplanänderung/-ergänzung festgesetzt, dass „zur Sicherung des Industriegebietes vorwiegend für produzierendes und weiterverarbeitendes Gewerbe und um Schädigungen der Innenstadt und der anderen zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden, Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen sind“.

Die Stadt Rheine als Eigentümerin der Erweiterungsfläche wird zudem über den Kaufvertrag den größtmöglichen Einfluss auf künftig anzusiedelnde Nutzungs- und Betriebsarten geltend machen. Alle Kaufverträge enthalten beispielsweise die Klausel, dass der Käufer im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Rheine eintragen lassen muss, mit folgendem Inhalt:

„Der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten (vgl. dazu die diesem Vertrag beigelegte „Rheiner Sortimentsliste“) ist ausgeschlossen. Eine Nutzung für ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist gänzlich ausgeschlossen. Eine Nutzung des Grundstückes als Spielhalle, Gaststätte (Discothek), Beherbergungsbetrieb oder Vergnügungsstätte jeglicher Art ist ausgeschlossen.“

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet verbleibt es gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bei der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Diese orientiert sich an der per Verordnung festgelegten, zulässigen Obergrenze für Industriegebiete.

Da in Gewerbe- und Industriegebieten die Baumassenzahl - im Vergleich zur Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl - wesentlich flexibler eingesetzt werden kann, werden diese ersetzt. Die Festsetzung der Obergrenze der Baumassenzahl von 10,0 ist dabei üblich.

Über die Baumassenzahl, die angibt, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist, wird auch die Höhenentwicklung im Industriegebiet gesteuert bzw. beschränkt. Bei einem beispielsweise 10.000 qm großen Grundstück und einer BMZ von 10,0 wären 100.000 cbm Baumasse zulässig. Würde von dem Grundstück 50 %, also 5.000 qm mit Hochbauten realisiert, müsste mit einer Bauhöhe von maximal 20 m gerechnet werden.

Um im Einzelfall „ausufernde“ Bauhöhen grundsätzlich zu vermeiden, wird die Gebäudehöhe auf maximal 20,0 m festgesetzt. Dies lässt auch noch die Realisierung von Hochregallagern zu.

5.3 Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der bereits realisierten, gewerblichen Bebauung sollten die künftigen Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand, d.h. in offener Bauweise, errichtet werden. Letztlich sollte diese jedoch nicht unbedingt zwingend festgesetzt werden, da sich eine geschlossene Bauweise - also ohne seitlichen Grenzabstand - in einem Industriegebiet ebenfalls ergeben könnte. Insofern werden wie bisher darüber keine Aussagen gemacht und somit der freien Unternehmerentscheidung überlassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan bestimmt. Diese werden hier "großzügig" gefasst, d.h. die Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen werden auf 3,0 m entlang des Rodder Damms und der Germanenallee sowie auf 3,0 m entlang der östlichen Grenzziehung festgesetzt. Demnach entfällt die unmittelbar am öffentlichen Fuß- und Radweg beginnende, eingeschossige Baumöglichkeit, zugunsten eines 3,0 m breiten „Schutzabstandes“.

5.4 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt für den Ergänzungsbereich ausschließlich über den Rodder Damm. Die interne Erschließung wird über Werksstraßen innerbetrieblich abgewickelt.

Die zur Erschließung des Regenrückhaltebeckens dienende 10,0 m breite öffentliche Verkehrsfläche, in der sich der Regenwasser-Hauptsammler und eine Schmutzwasser-Druckrohrleitung befinden, entfällt; ebenso der unmittelbar angrenzende 10,0 m breite Pflanzstreifen. Diese Flächen werden nunmehr als überbaubare Grundstücksflächen deklariert, um flexible, bedarfsorientierte Baufelder bzw. Hallenraster zu gewährleisten.

Wie oben beschrieben sollen der Hauptsammler und die Druckrohrleitung mittel- bis langfristig in eine noch zu erstellende Werksstraße verlegt werden. Dazu sind zwingend vertragliche Regelungen vonnöten. Eine Verlegung um das künftige Betriebsgelände herum scheidet aus Kostengründen aus.

Über die private Werksstraße wird auch das städtische Regenrückhaltebecken erreicht. Gegebenenfalls ist auch eine verkehrliche Anbindung über die Germanenallee bzw. den öffentlichen Fuß- und Radweg denkbar. Dies wird im späteren Bedarfsfall eingehend und umfassend verhandelt werden müssen.

Über die Kruppstraße und die südlich verlaufende Germanenallee wird eine weitere Betriebszufahrt vorgehalten. Im Änderungs- und Ergänzungsbereich wird die Straßenparzelle als 3 m breiter, öffentlicher Fuß- und Radweg weitergeführt. Er wurde aufgrund einer zwingend erforderlichen, betrieblichen Feuerwehrumfahrt um ca. 10 m

nach Süden verschwenkt. Diese geringfügige Verlegung der öffentlichen Wegeführung bedingt die Änderung des „alten“ Bauplanungsrechts bzw. die Anpassung an die veränderte, heutige Sachlage. In Höhe des Regenrückhaltebeckens wird die Verschwenkung wieder auf die ursprüngliche, ca. 4 m breite Wegeparzelle zurückgeführt.

Auf eine abschirmende Randbepflanzung des Betriebsgeländes kann verzichtet werden, da östlich unmittelbar angrenzend bereits ein üppiger Baumbestand vorhanden ist. Auch der öffentliche Fuß- und Radweg im Süden hält eine wegbegleitende Begrünung vor.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes bzw. Änderungs-/Ergänzungsbereiches mit Trinkwasser und Strom wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH (EWR) sichergestellt. Die Versorgung mit Erdgas erfolgt für den Ergänzungsbereich nur bei nachgewiesener Wirtschaftlichkeit.

Löschwasser steht mit 1.600 l/Min. als Grundsatz nach DVGW Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung. Eine darüber hinausgehende Löschwasserbereitstellung kann über das öffentliche Trinkwasserrohrnetz nicht gewährleistet werden. Diesbezüglich sind je nach Bauvorhaben individuelle Brandschutzmaßnahmen im Löschbereich (Umkreis von 300 m um das Brandobjekt) erforderlich; z.B. Löschwasser aus offenen Wasserläufen (hier evtl. Hemelter Bach), Teichen, Schwimmbecken, Brunnen oder Behältern. Im Rahmen der Baugenehmigungs- oder BImSchG-Verfahren müssen die Maßnahmen je nach Einzelfall sachgerecht konkretisiert werden.

Im Rodder Damm liegen ein Schmutzwasserkanal (Steinzeug, DN 300) und ein Regenwasserkanal (Beton, DN 1500), der in das benachbarte Regenrückhaltebecken entwässert (Trennsystem). In der Germanenallee erfolgt die Entwässerung über ein Betonrohr (DN 600) im Mischsystem.

- Niederschlagswasser-Versickerung ? - im Wasserschutzgebiet !? -

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

6. Umweltbericht

- 6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes
- 6.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes
- 6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- 6.4 Zusätzliche Angaben

***Ein detaillierter Umweltbericht wird derzeit erarbeitet
und zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB veröffentlicht !***

7. Umsetzung; Realisierung

7.1 Kosten; Erstattung

Die Stadt Rheine beabsichtigt ein etwa 5,2 ha großes Grundstück an ein Maschinenbauunternehmen zu veräußern. Der "subventionierte" Kaufpreis gilt inklusive der einmaligen Kanalanschluss- und Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung der das Grundstück erschließenden Straßen. Alle Kosten, die sich aus dem Abschluss und der Durchführung des Kaufvertrages ergeben, einschließlich der Vermessungskosten und der Grunderwerbsteuer, trägt der Käufer. Er trägt auch die Kosten, die sich aus dem Anschluss der Energieversorgungsleitungen ergeben.

Zudem erhebt die Stadt Rheine die verwaltungsseitigen Planungskosten vom Veranlasser bzw. Planbegünstigten entsprechend den Anfang 2008 beschlossenen Richtlinien.

7.2 Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen (gesetzliche bzw. amtliche oder vereinfachte Umlegung) werden nicht ausgelöst, da sich die geplante, neue gewerbliche bzw. industrielle Baufläche im Eigentum der Stadt Rheine befindet.

Das Grundstück besitzt bereits einen ordnungsgemäßen Zuschnitt, sodass es nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung als zweckmäßig gestaltet gilt.

Rheine, 5. Februar 2009

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

Michaela Gellenbeck
(Städt. Baurätin)