

# Begründung

zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine

Kennwort: "Rheine R, Mesum Nord, Gellendorf Nord"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung  
Stand: Juni 2009



## Inhaltsverzeichnis

<b><u>I.</u></b>	<b><u>VORBEMERKUNGEN .....</u></b>	<b><u>3</u></b>
1	ANLASS DER PLANÄNDERUNG; PLANERFORDERNIS .....	3
2	GELTUNGSBEREICH .....	4
3	ÜBERGEORDNETE VORGABEN .....	5
<b><u>II.</u></b>	<b><u>BESTANDSAUFNAHME .....</u></b>	<b><u>6</u></b>
4.1	LAGE IM STADTGEBIET/PRÄGUNG .....	6
4.2	VERKEHR, VER- UND ENTSORGUNG .....	6
4.3	IMMISSIONEN .....	7
4.4	NATUR UND FREIRAUM .....	9
4.5	ALTLASTEN .....	9
<b><u>III.</u></b>	<b><u>PLANUNG; AUSWIRKUNG; MASSNAHMEN .....</u></b>	<b><u>10</u></b>
5	INHALT DER PLANÄNDERUNG/ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	10

## **I. Vorbemerkungen**

### **1 Anlass der Planänderung; Planerfordernis**

In den letzten Jahren richtete die Politik und die Stadtentwicklungsplanung ihr Augenmerk verstärkt auf die Innenentwicklung von Rheine aus. Es sind eine Vielzahl von Entwicklungen in Gang gesetzt bzw. realisiert worden (KinoCenter mit MediaMarkt und Parkhaus, Parkhaus an der Lindenstraße, Galeria Borneplatz, Lidl- und BurgerKing-Ansiedlung, Ansiedlung Wohnkaufhaus Berning). Diese Vorhaben leisten im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung einen Betrag zur Attraktivierung und Stärkung von Rheine.

Ein Großteil der genannten Projekte entstand dabei auf Flächen, die vormals durch die Deutsche Bahn genutzt worden sind. Die Weichen für die Realisierung der Vorhaben wurden z.T. im „Moderationsverfahren zur Aktivierung von Bahnflächen NRW“ gestellt. Dieses Forum führte sämtliche für die Umnutzung der Bahnareale relevanten Akteure zusammen. In diesem Diskussionsprozess wurden weitere für die Stadt Rheine bedeutende Flächenpotentiale herausgearbeitet und in den Aktivierungsprozess eingebunden.

Dabei ist auch der Bereich des ehemaligen Rangierbahnhofes „Rheine R“ in den Focus der Stadtentwicklung gerückt worden. Das zurzeit brachliegende Areal mit einer Gesamtgröße von ca. 35 ha erstreckt sich von Südosten nach Nordwesten und schiebt sich mit seiner nordwestlichen Spitze bis in die Innenstadt von Rheine. Der Rangierbahnhof erstreckte sich auf einer Länge von ca. 3,5 km bei einer durchschnittlichen Breite von 130 m. Das Gelände ist terrassiert und befindet sich in einer Troglage. Aufgrund dieser topografischen Gegebenheiten wird es von der Öffentlichkeit kaum wahrgenommen, obwohl es sich bis tief in das Stadtgefüge erstreckt. Ein Flächenrecycling wird deshalb das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Insgesamt verfolgt die Aktivierung dieser Fläche das Ziel eines schonenden Umganges mit Grund und Boden gem. §3 1 a Abs. 2 BauGB, da der Verbrauch von freiem Landschaftsraum für gewerbliche Nutzungen reduziert wird.

Die Entwicklung des Rangierbahnhofes soll einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in Rheine leisten. Hierzu wird das Areal in zwei Teilbereiche gegliedert werden. Im südlichen Teil, der bis oberhalb des alten Lokschuppens/Drehscheibe reicht, soll vornehmlich das Ziel der Sicherung und Entwicklung des auf der Brachfläche durch Sukzession entstandenen Naturraumes verfolgt werden. Lediglich ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken mit Vorflut in den südlich gelegenen Frischebach ist hier als technisches Bauwerk geplant.

Der nördliche Bereich des Rangierbahnhofes hingegen stellt durch seine aufgegebene Nutzung durch die Bahn einen bestehenden und wertvollen Siedlungsbe- reich dar auf dem ein Gewerbegebiet entwickelt werden soll. Durch das Flächen-

recycling wird verhindert, dass an anderer Stelle in Rheine freie Landschaft durch Siedlungserweiterungen unnötig beansprucht wird.

Im Gegenzug für die Darstellung des nördlichen Bereiches des Rangierbahnhofes als gewerbliche Baufläche werden im Stadtgebiet zwei bisher als gewerbliche Flächen dargestellte Areale in Fläche für die Landwirtschaft bzw. Grünfläche umgewandelt. Es handelt sich dabei zum einen um den Bereich Mesum Nord/Borgesch (südlich der Trasse der B 481/östlich der Rheiner Straße), zum anderen um den Bereich Gellendorf Nord (nördlich des Gebäudebestandes der Kaserne Gellendorf/Sportbereich).

Der nördlichste Teil des Rangierbahnhofes soll auf der Ebene des Flächennutzungsplanes auch weiterhin als Bahngelände dargestellt werden. Hiermit wird die Option offen gehalten, auf diesem Gelände bahnaffine Nutzungen zu etablieren. In diesem Bereich ist es darüber hinaus technisch besonders einfach, zukünftigen Nutzern einen Gleisanschluss zur Verfügung zu stellen.

## **2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung bezieht sich auf drei Flächen im Stadtgebiet von Rheine. Zum einen ist das Areal des ehemaligen Rangierbahnhofes zwischen Rheine und Hauenhorst einbezogen, zum anderen eine Fläche im Ortsteil Mesum (Borgesch/Mesum Nord) und ein Areal im Bereich Gellendorf (nördlich der ursprünglichen Kasernengebäude/Unterkünfte, Sportplatzgelände). Katastermäßig ergibt sich folgende Abgrenzung:

### Rheine R:

Der räumliche Änderungsbereich umfasst Teilflächen des ehemaligen Rangierbahnhofes Rheine R und angrenzende landwirtschaftliche Flächen. Katastermäßig sind Teile der folgenden Flurstücke einbezogen: Flurstück 135 in der Flur 102, Flurstücke 152, 262, 284, 322, 398, 403, 404, 405, 406, 407, 408 und 410 in der Flur 19 und Flurstück 499 in Flur 20.

Die Flurstücksbezeichnungen beziehen sich auf die Gemarkung Rheine Links der Ems.

### Mesum Nord:

Im Norden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 199 (Flur 1) 197 (Flur 1) und 333;

Im Osten: von einer geradlinigen Verbindung zwischen dem östlichen Grenzpunkt des Flurstücks 197 zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 368, von der östlichen Grenze des Flurstücks 368;

Im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 368, von einer geradlinigen Verbindung zwischen dem südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 368 bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 197 die Flurstücke 72 und 73 durchschneidend, von der südlichen Grenze der Flurstücke 197 und 233;

Im Westen: von der westlichen Grenze des Flurstücks 197, von der südlichen und westlichen Grenze des Flurstücks 186, von der westlichen Gren-

ze der Flurstücke 188 (Flur 1) und 2 (Flur 1), von der westlichen Grenze des Flurstücks 199 (Flur 1).

Sämtliche Flurstücke befinden sich – falls nicht separat aufgeführt – in der Flur 2, Gemarkung Mesum. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

#### Gellendorf Nord:

Der räumliche Änderungsbereich umfasst Teilflächen des ehemaligen Kasernengeländes Rheine-Gellendorf: die nördlich der Unterkunftsgelände gelegenen Freiflächen/Sportanlagen werden in das Änderungsverfahren einbezogen. Katastermäßig sind Teile des Flurstücks 24 in der Flur 37 Gemarkung Rheine rechts der Ems mit der Lagebezeichnung Im Ossenpohl, Schwarzer Weg und Zum Fichtenvenn einbezogen.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

### **3 Übergeordnete Vorgaben**

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Münsterland, wies das Areal des ehemaligen Rangierbahnhofes Rheine R beim Start des 15. Änderungsverfahrens im Januar 2007 als Agrarbereich aus. Hier ist zwischenzeitlich eine Änderung erfolgt: mit Beschluss des Regionalrates am 18. 06. 2007 erfolgte die Umwandlung für den nördlichen Abschnitt in Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich und für die südliche Fläche als Agrarbereich mit der überlagernden Darstellung als Bereich für den Schutz der Natur und der Landschaft. Im Gegenzug für die Umwandlung der Fläche Rheine R ist das Areal in Mesum geändert worden von Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich in Agrarbereich. Damit wurde dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB Rechnung getragen.

Der Bereich Gellendorf Nord ist auf der Ebene des Regionalplanes zurzeit noch als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt. In der anstehenden Überarbeitung des Regionalplanes soll diese Darstellung jedoch geändert werden in „Agrarbereich“.

Das Vorhaben – planungsrechtliche Absicherung von gewerblichen Vorhaben für Rheine R – ist gem. Anlage 1 Nr. 18.5.1 UVP-pflichtig. Gem. § 5 UVP-Gesetz hat deshalb am 29. April 2005 ein gemeinsamer Scoping Termin der Bezirksregierung Münster und der Stadt Rheine stattgefunden. Die während dieses Scoping-Termins vorgetragenen Anregungen und Hinweise haben Eingang gefunden in diese Begründung bzw. den Umweltbericht, der Bestandteil dieser Begründung ist.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 307 „Gewerbepark Rheine R“ hat der Rat der Stadt Rheine beschlossen die 15. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchzuführen. Aus diesem Grund

wurde ein gemeinsamer Umweltbericht für die Änderung des Flächennutzungsplans wie auch für den Bebauungsplan erarbeitet. Die Flächennutzungsplanänderung beinhaltet keine Inhalte die über die des Bebauungsplans hinaus gehen. Der Umweltbericht umfasst daher alle relevanten Inhalte die zur Änderung des Flächennutzungsplans notwendig sind auch wenn der Detaillierungsgrad des Umweltberichts sich auf die Maßstabsebene des Bebauungsplans bezieht.

## **II. Bestandsaufnahme**

### **4.1 Lage im Stadtgebiet/Prägung**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich flächenmäßig auf drei Teilbereiche, die in unterschiedlichen Stadtteilen liegen.

Der Änderungsbereich Rheine R ist geprägt durch die aufgegebene Nutzung als Rangierbahnhof. Die Fläche liegt eingebettet in die Landschaft zwischen der Innenstadt von Rheine und dem Ortsteil Hauenhorst. Für die ursprüngliche Nutzung ist das Gelände terrassiert und eingeebnet in den Landschaftsraum eingeschnitten worden. Die Gleisanlagen sind bereits weitgehend abgebaut. Im südlichen Teilbereich finden sich einzelne Gebäude, die der Bahn dienen: u.a. Lokschuppen, Werkstattgebäude. Aufgrund der bereits im Jahre 1977 aufgegebenen Nutzung durch die Bahn sind diese Gebäude zum Teil bereits verfallen bzw. befinden sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand, erste Gebäude im Bereich des geplanten Gewerbeparks Rheine R sind darüber hinaus bereits zurückgebaut worden.

Der Änderungsbereich in Rheine Mesum ist im nördlichen Bereich dieses Ortsteils lokalisiert. Er liegt südlich der Trasse der B 481, östlich der Rheiner Straße, im Süden bildet das Wohngebiet Borgesch die Grenze. Die Fläche wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt.

Die dritte Teilfläche liegt im Stadtteil Gellendorf. Es handelt sich dabei um Freiraum-Flächen der aufgegebenen Kaserne Gellendorf, die sich direkt angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet „Gellendorf“ und die überwiegend bewaldeten Flächen des großflächigen militärischen Übungsgeländes „Fichtenvenn“ befinden. Innerhalb dieser Tauschfläche befindet sich ein Rasensportplatz mit Tartanbahn, eine asphaltierte Hubschrauber-Landefläche sowie eine asphaltierte Straße und größere Brachflächen.

### **4.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Für die Fläche in Mesum und im Bereich Gellendorf stellt sich die Frage nach der Erschließung durch die Umwandlung von gewerblicher Baufläche in Fläche für die Landwirtschaft bzw. Grünfläche nicht. Die Änderung führt die Darstellung des Flächennutzungsplanes für das Areal in Mesum auf die tatsächlich zurzeit ausgeübte Nutzung zurück. Auch für die zukünftige Grünfläche in Gellendorf trifft diese

Aussage zu. Die Flächen sind über die vorhandenen Verkehrswege ausreichend für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge zu erreichen.

Bei dem Bereich Rheine R steht für den nördlichen Teil, der zukünftig gewerblich genutzt werden soll, die Frage der verkehrsmäßigen Erschließung im Vordergrund. Aufgrund der Troglage – das Gelände ist als ebene Fläche in die Landschaft eingeschnitten worden – erfordert die Anbindung an das vorhandene Verkehrsnetz bauliche Maßnahmen. Wegen der projektierten Größe des Gewerbegebietes sind zwei Anbindungen erforderlich. Eine Möglichkeit bietet sich im Bereich Kammweg-Hauenhorster Straße über eine Rampe. Ein weiterer Anschluss soll durch eine neue Verbindung zwischen den Trassen der B 481 (Münsterlanddamm) und K 77 (Hauenhorster Straße/Hauptstraße) über das ehemalige Gelände des Rangierbahnhofes hinweg, erfolgen. Diese Trasse wird ebenfalls als Änderungsinhalt aufgenommen. Über diese beiden Anknüpfungspunkte kann zukünftig die interne Erschließung des Gewerbegebietes erfolgen und einen Anschluss an das überregionale Straßenverkehrsnetz erhalten.

Entlang der nordöstlichen Grenze des zukünftigen Gewerbegebietes verläuft die Bahntrasse Rheine-Münster. Es besteht deshalb die Möglichkeit, bei Bedarf zusätzlich zur Verkehrsanbindung über die Straße auch einen Schienenanschluss anzubieten.

Der Anschluss an das technische Infrastrukturnetz ist für das projektierte Gewerbegebiet noch zu schaffen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist festzustellen, dass die Reinigung des Schmutzwassers über die Kläranlage der Stadt Rheine erfolgen wird. Das Oberflächenwasser soll hingegen über ein zwischengeschaltetes Regenrückhaltebecken der Ems zugeleitet werden. Für dieses Regenrückhaltebecken wird eine „Fläche für Versorgungsanlagen/Abwasser“ in den Änderungsentwurf aufgenommen einschließlich Abfluss in den Frischebach.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom wird durch die Stadtwerke Rheine GmbH sichergestellt, wobei sich die Stadtwerke vorbehalten, die Versorgung mit Gas nur nach einer positiven Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Verfügung zu stellen.

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 Beförderns, des Behandeln und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

### 4.3 Immissionen

Das Plangebiet Rheine R wird von der Bundesstraße B 481 (Münsterlanddamm) tangiert. Zwischen dieser Trasse und dem Plangebiet verläuft die Bahnlinie Rheine Münster. Die von diesen Nutzungen ausgehenden Emissionen stehen einer Weiternutzung des Areals als gewerbliche Baufläche nicht entgegen, da bereits in räumlicher Nähe unter ähnlichen Voraussetzungen Gewerbegebiete entstanden sind (Gewerbegebiet Schulte-Werning, Gewerbegebiet Hauenhorster Straße). Auf

der Ebene des parallel laufenden Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 307, Kennwort: „Gewerbepark Rheine R“ sind entsprechende schalltechnische Untersuchungen durchgeführt worden. Die sich aus dieser Analyse ergebenden notwendigen Lärmschutzmaßnahmen werden in die verbindliche Bauleitplanung aufgenommen durch zeichnerische Darstellungen und textliche Festsetzungen.

Neben Schallemissionen ist die Betrachtung von Geruchsemissionen aufgrund der Nähe von landwirtschaftlichen Betrieben zum Plangebiet erforderlich. Hierzu sind bereits von einem Fachbüro mehrere Gutachten erstellt worden (Büro Zech, Lingen, Geruchstechnischer Bericht und Ergänzung des Berichtes über die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsimmissionssituation im Bereich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung von Teilbebauungsplänen zur Umnutzung der Rangierbahnhofes Rheine R der Stadt Rheine). Der letzte Stand der Gutachten – Geruchstechnischer Bericht vom 20. 05. 2009 – ist Bestandteil des Umweltberichtes und der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Unter Berücksichtigung des bestehenden Viehbestandes und möglicher Erweiterungsabsichten der betroffenen Landwirte kommt das Gutachten insgesamt zu dem Ergebnis, das aus geruchstechnischer Sicht in den Bereichen, in denen der Immissionswert von 0,15 (entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 15% der Jahresstunden) eingehalten wird, keine Bedenken gegen die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen bestehen. In diesen Bereichen sind auch ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichtspersonen bzw. Betriebsinhaber zulässig. In den Bereichen mit einem Immissionswert zwischen 0,15 und 0,20 ist die Ausweisung von Gewerbeflächen zulässig, wenn durch Festsetzung im Bebauungsplan die ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Wohnungen ausgeschlossen werden. In den Bereichen mit einer höheren Belastung als 0,20 wird die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen als zulässig angesehen, wenn durch Festsetzung im Bebauungsplan Betriebe mit ständigen Arbeitsplätzen ausgeschlossen werden. Die entsprechenden Vorgaben finden Eingang in die verbindliche Bauleitplanung. Damit ist auch aus Sicht der Geruchsemissionen die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Bereich Rheine R möglich.

Die von der geplanten gewerblichen Nutzung ausgehenden (Schall-)Emissionen wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eingehend untersucht. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist festzustellen, dass angrenzend an die geplante gewerbliche Nutzung keine Nutzungen vorhanden sind, die ein so hohes Schutzbedürfnis haben, dass eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen werden müsste: Im Nordosten und Nordwesten grenzen bereits Gewerbegebiete (Schulte-Werning und Hauenhorster Straße) an, die übrigen angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

In Bezug auf Geruchsemissionen ist die Vorbelastung der Fläche durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe zu berücksichtigen sowohl hinsichtlich der Belastung der Beschäftigten innerhalb des Gebietes als auch für die angrenzenden Bereiche. Die bereits vorliegende Untersuchung der Geruchsemissionen der direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe lässt vermuten, dass in einzelnen Bereichen des Gewerbegebietes keine geruchsintensiven Betriebe an-

gesiedelt werden dürfen. Hier ist jedoch im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen eine eingehende Untersuchung durchzuführen.

Bei den beiden anderen Änderungsflächen erübrigt sich eine eingehende Analyse in Bezug auf Emissionen, da durch die Änderungsinhalte lediglich die gegenwärtig vorhandene landwirtschaftliche Nutzung bzw. eine Nutzung als Grünfläche im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung langfristig gesichert wird.

#### 4.4 Natur und Freiraum

Im Rahmen der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine im Jahre 2003 wurde in Abwägung der bauleitplanerischen Situation des Stadtteiles Mesum die Fläche nördlich des Siedlungsbereiches Borgesch als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die damalige Umweltprüfung ermittelte hinsichtlich der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft und der Erholungsfunktion mittlere Konflikte. Der randliche Baumbestand inkl. der Wallhecken sollten erhalten werden. Als schwerwiegend wurde der Verlust der Ackerflächen (Eschlage) beurteilt. Des Weiteren wurden Beeinträchtigungen des südlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereiches „Borgesch“ gesehen. Durch die Zurücknahme der Darstellung „gewerbliche Baufläche“ in „Fläche für die Landwirtschaft“ werden die o.g. Konflikte gegenstandslos. Eine weitere Untersuchung des Bereiches erübrigt sich.

Die zweite Tauschfläche – Gellendorf Nord – umfasst weitgehend aufgegebene Nutzungen der ehemaligen Kaserne Gellendorf. Insbesondere finden sich ein Rensportplatz mit Tartanbahn, eine asphaltierte Hubschrauber-Landefläche sowie eine asphaltierte Straße. Darüber hinaus wird das Areal durch größere Brachflächen mit Magerrasen und ein kleineres Eichen-Birken-Feldgehölz geprägt. Die Flächen sind aufgrund der sandig-armen Bodenverhältnisse für eine natürliche Magerrasen Entwicklung prädestiniert und ökologisch relativ wertvoll. Durch die geplante Darstellung im Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ wird dieser Entwicklung Rechnung getragen.

Das Areal des ehemaligen Rangierbahnhofes Rheine R ist im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes einer eingehenden Analyse sowohl der natürlichen Gegebenheiten als auch der vorhandenen Fauna und Flora unterzogen worden (vgl. Umweltbericht Punkte 2.2. – 2.9). Es wird deshalb an dieser Stelle auf eine detaillierte Beschreibung verzichtet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass insbesondere der südliche Teilbereich hinsichtlich Fauna und Flora von besonderer Bedeutung ist. Dieser ökologischen Bewertung wird durch die Inhalte der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen, indem dieser Bereich als Grünfläche festgesetzt wird und damit von einer baulichen Entwicklung ausgeschlossen wird.

#### 4.5 Altlasten

Die Flächen in Mesum und im Bereich Gellendorf sind hinsichtlich Altlasten unproblematisch. Für beide Areale bestehen bei der Stadt Rheine keine Verdachtsmomente, dass Altlasten vorhanden sind.

Der Änderungsbereich Rheine R umfasst im wesentlichen Flächen, die ehemals von der Deutschen Bahn für unterschiedliche Aufgaben genutzt wurden. Seit Aufgabe der Bahnnutzung sind eine Vielzahl von Untersuchungen und auch Altlastensanierungen auf dem Bahngelände durchgeführt worden. Darüber hinaus sind zwischen den Beteiligten mehrfach Gespräche hinsichtlich der Altlastenproblematik und möglicher noch durchzuführender Schritte geführt worden.

Zusätzlich ist für den nördlichen Teilbereich im Jahre 2006 eine abschließende Altlastenuntersuchung durchgeführt worden. Bei einer Probedichte von einer Bohrung auf 1.250 m<sup>2</sup> bzw. 2.500 m<sup>2</sup> Fläche (in Abhängigkeit der bereits vorliegenden Altlastenuntersuchungen) wurden drei oberflächennahe und begrenzte Ölschadstellen erkundet. Die Ergebnisse belegen insgesamt, dass kein akuter Handlungsbedarf in Hinblick auf z.B. eine Grundwassergefährdung besteht. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist ein Sanierungsplan in Hinblick auf die zukünftige Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet erarbeitet worden. Dieser Plan befindet sich gegenwärtig in der Genehmigungsphase.

Auch für den südlichen Teilbereich, der einer ökologischen Entwicklung zugeführt werden soll, ist zwischenzeitlich im Auftrag der Stadt Rheine durch einen Fachgutachter eine Untersuchung von Gebäuden sowie des Kanalbestandes erstellt worden (Büro Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Hagen, 2009: Planungsvorhaben Rheine R, BEV Fläche (südlicher Teil), Rückbauuntersuchungen und: Büro Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Hagen, 2009: Planungsvorhaben Rheine R, BEV Fläche, Bodenuntersuchungen entlang der Kanaltrassen). Aufgrund der Ergebnisse dieser Studie besteht jedoch kein akuter Bedarf zur Sanierung von Altlasten zum Zwecke der Gefahrenabwehr.

### **III. PLANUNG; AUSWIRKUNG; MASSNAHMEN**

#### **5 Inhalt der Planänderung/Art der baulichen Nutzung**

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine bezieht sich auf drei Einzelflächen in unterschiedlichen Stadtteilen. Auslöser für die Änderung ist die Absicht, Teile des ehemaligen Rangierbahnhofes Rheine R im Rahmen eines Flächenrecyclings einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Im Gegenzug für die Ausweisung dieser Fläche als „gewerbliche Baufläche“ im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist die Aufgabe von bisher als „gewerbliche Baufläche“ dargestellten Bereichen in „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. „Grünfläche“ projektiert. Dieser Tausch dient zur Aufrechterhaltung der Gesamtbilanz der gewerblich genutzten Flächen auf der Ebene des vorbereitenden Bauleitplanes. Als Tauschflächen vorgesehen ist ein Areal im Ortsteil Mesum (Borgesch), das südlich der Trasse der B 481/östlich der Rheiner Straße liegt. Diese Fläche weist eine Größe von ca. 10,27 ha auf. Als weitere Tauschfläche soll im Bereich Gellendorf Nord ein Areal mit einer Größe von ca. 6,8 ha dienen.

Im Bereich Rheine R bereitet die Flächennutzungsplanänderung die Umwandlung einer Teilfläche der gewidmeten Bahnflächen in gewerbliche Baufläche vor. Ins-

gesamt sind folgende Änderungen projektiert: der zentrale Bereich, der bisher als „Fläche für überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge/Bahnanlage“ dargestellt ist, wird in „gewerbliche Baufläche“ umgewandelt. Der südliche Teilbereich des Geländes Rheine R, der ökologisch besonders wertvoll ist, wird umgewandelt in „Fläche für Versorgungsanlage/Abwasser“ bzw. „Grünfläche“. Die „Grünfläche“ erhält zusätzlich die Darstellung dass es sich um eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ handelt. Zusätzlich wird eine Verbindungsstraße zwischen der K 77 und der B 481 als „Fläche für überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge/örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Diese Verbindungsstraße ist erforderlich, um die verkehrliche Anbindung des geplanten Gewerbegebietes zu sichern. Außerdem werden zwei bisher als „Bahnanlage“ dargestellte Bahnabzweige umgewandelt in „Fläche für die Landwirtschaft“. In beiden Fällen erfolgt damit eine Anpassung an die tatsächlich vorhandene Nutzung der Flächen: das südliche Anschlussstück wird bereits als Ackerfläche genutzt. Das westliche Anschlussstück hat die Trasse zum ehemaligen Kombibahnhof im Bereich Rheine R aufgenommen. Diese Zufahrt wird zukünftig – nach Anschluss des Gewerbegebietes über die Spange zwischen der K 77 und der B 481 als öffentliche Verkehrsfläche für den öffentlichen Fahrzeugverkehr nicht mehr benötigt. Sie soll zukünftig nur noch als Andienungsfläche für die angrenzenden Grundstücke – z.B. Regenrückhaltebecken - sowie als Fuß- und Radweg dienen.

Rheine, 18. Juni 2009

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

Im Auftrag

Michaela Gellenbeck  
Städt. Baurätin