

# BEGRÜNDUNG

1. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 284

Kennwort:  
"Industriegebiet GVZ Rheine"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung  
Stand: September 2009



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Anlass der Planänderung; Planerfordernis</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Vorgaben</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Anthropogene Nutzungen und Einflüsse</b>	<b>4</b>
4.1	Lage; Gebietscharakteristik, Prägung; Naturraum	4
4.2	Verkehrliche Erschließung; Technische Infrastruktur	4
4.3	Immissionen; Altlasten; Kampfmittel; Denkmäler; Schutzgebiete	5
<b>5.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>6</b>
5.1	Änderung nördlich der Daimlerstraße	6
5.2	Änderung südlich der Daimlerstraße	7
5.3	Sonstige Auswirkungen	7
5.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	8
<b>6.</b>	<b>Ergänzende Feststellungen</b>	<b>8</b>

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

Den Anstoß für diese Planänderung gab die Demontage der ost-west-verlaufenden 110-kV-Hochspannungsfreileitung Ibbenbüren-Nordhorn durch die RWE Transportnetz Strom GmbH, Dortmund im Jahr 2008.

Im Bebauungsplan wurden demnach der Leitungsverlauf mit Leitungsmittellinie, Maststandorte und Schutzstreifengrenzen eliminiert. Insbesondere der Wegfall der Nutzungseinschränkungen durch Mast und Schutzstreifen ermöglicht nunmehr die Ansiedlung eines Truck- und Van-Centers im nördlichen Teil des Güterverkehrszentrums.

Südlich der Daimlerstraße wird das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Autohof“ um exakt definierte, GVZ-affine Nutzungen ergänzt. Hier wird sich voraussichtlich eine Mineralöl-Service und Logistik GmbH mit Büro- und Verwaltungsgebäude etablieren.

Von Seiten der Stadt wird hiermit die Existenzgrundlage und dauerhafte Fortentwicklung zweier florierender, mittelständischer Unternehmen unterstützt bzw. gesichert. Stadtentwicklungsbezogener Anlass für diese Bebauungsplanänderung ist die marktorientierte Anpassung bzw. Optimierung der Grundstücksnutzungen im Rahmen der „Innenentwicklung“ und der damit einhergehenden Schonung des unbeeinträchtigten Außenbereichs.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Zur Sicherstellung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Änderung des verbindlichen Bauleitplanes erforderlich. Regelungsbedarf besteht im nördlichen Teil des Güterverkehrszentrums, unmittelbar nördlich und südlich der Daimlerstraße.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird gebildet durch die Flurstücke 190, 193, 222, 243, 244, 260 und 271 nördlich der Daimlerstraße und die Flurstücke 289, 290, 308 und 309 südlich der Daimlerstraße. Die Flurstücksbezeichnungen beziehen sich auf die Flur 3, der Gemarkung Rheine rechts der Ems. Der Änderungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. in der Bebauungsplanänderung geometrisch eindeutig festgelegt.

## **3. Übergeordnete Vorgaben**

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland weist den Änderungsbereich als "Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich für standortgebundene Anlagen" aus. Durch die Änderung der zeichnerischen Festsetzungen bleibt die

Zweckbestimmung als „Güterverkehrszentrum“ (GVZ) unberührt. Insofern wird gemäß § 1 Abs. 4 BauGB dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung Rechnung getragen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt den Änderungsbereich nördlich der Daimlerstraße als "gewerbliche Baufläche – GVZ-Gebiet" dar. Südlich der Daimlerstraße ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Autohof“ ausgewiesen. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB bleibt also gewahrt.

## **4. Anthropogene Nutzungen und Einflüsse**

### **4.1 Lage; Gebietscharakteristik, Prägung; Naturraum**

Das Plangebiet bzw. der Änderungsbereich befindet sich am nördlichen Rand des Stadtgebietes zwischen der Bundesautobahn A 30, dem Venhauser Damm und dem Kreisverkehr, dem Einmündungsbereich Daimlerstraße/Röntgenstraße. Er ist etwa 4,5 km Luftlinie von der Innenstadt (Marktplatz) entfernt.

Die „Reliefenergie“ des weiteren Plangebietes ist sehr gering, es liegt auf einer Höhe zwischen 36 und 38 m ü. NN.

Innerhalb des Industriegebietes „Güterverkehrszentrum Rheine“ bzw. im näheren Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich zu den o.g. ansiedlungswilligen Betrieben die Speditionen Lohmöller, Euroline und Wanning. Die Umgebung ist also - entsprechend der kommunalen Zielvorgaben und den Darstellungen bzw. Festsetzungen im Bauleitplan - gewerblich bzw. stark industriell geprägt. Es handelt sich hier vorwiegend um mittelständische Unternehmen mit typischer Gewerbebauten-Architektur.

Ursprünglich wurde das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt. Es gehört der naturräumlichen Einordnung nach zur Plantlünner Sandebene mit dem Settruper Talsandgebiet und dem Listruper Sand. Es herrschen insgesamt Sandböden vor (schluffige Feinsandböden, tiefgreifend humose Sandböden) mit einer geringen bis mittleren Sorptionsfähigkeit in den Acker-, Wiesen- und Mischwaldbereichen, sowie einer sehr guten Sorptionsfähigkeit auf den Sandböden des Kiefernforstes. Der Grundwasserstand unter Flur beträgt 0 bis 0,8 m.

### **4.2 Verkehrliche Erschließung; Technische Infrastruktur**

Der Änderungsbereich liegt in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A 30, zur Bundesstraße B 70 sowie zum Venhauser Damm; nördlich und südlich unmittelbar an die Daimlerstraße, den Kreisverkehr bzw. die Röntgenstraße angrenzend. Damit besitzt

dieser ein optimale Anbindung sowohl an den regionalen wie auch den überregionalen Straßenverkehr.

Die nach § 51 Landesbauordnung (BauO NRW) notwendigen Stellplätze der gewerblichen bzw. industriellen Betriebe sind auf den privaten Baugrundstücken selbst nachzuweisen. Einer besonderen Kennzeichnung von Stellplatzflächen innerhalb der bebaubaren Flächen bedarf es nicht. Als öffentliche Parkplätze wird neben den straßenbegleitenden Parkstreifen der Mitfahrerparkplatz im Einmündungsbereich Venhauser Damm/Daimlerstraße vorgehalten.

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Strom, Trinkwasser und Erdgas wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH (EWR) sichergestellt. Die neue Bebauung ist problemlos über die vorhandenen Kanäle entwässerungstechnisch zu erschließen.

Löschwasser wird nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 bis zu 96 cbm/h aus dem Trinkwasserversorgungssystem der EWR zur Verfügung gestellt. Die Ansiedlung wasserintensiver Betriebe sowie Betriebe, für die ein besonderer Brandschutz erforderlich ist, bedarf der vorherigen Abstimmung mit der EWR. Soweit der Brandschutz aus der zentralen Wasserversorgung nicht sichergestellt werden kann, sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden von den Betreibern selbst Vorsorgemaßnahmen zu treffen (z.B. Löschwasser aus offenen Wasserläufen, Teichen, Brunnen, Behältern).

### **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.

Gewerbelärm ist in der näheren Umgebung des Änderungsbereichs ebenfalls nicht relevant, da "Betriebswohnungen" (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) in diesem Bebauungsplan nicht zulässig sind (Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen).

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

Der Änderungsbereich ist nicht als Bombenverdachtsfläche kartiert. Die vorhandenen Luftbilder bei der Bezirksregierung Arnsberg (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 erforderlich 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.

Er tangiert weder Überschwemmungsgebiete noch Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete. Es bestehen keine gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteile sowie naturnahe bzw. ökologisch bedeutsame Landschaftsstrukturen oder -elemente.

## **5. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.1 Änderung nördlich der Daimlerstraße**

Den Anstoß für diese Planänderung gab die Demontage der ost-west-verlaufenden 110-kV-Hochspannungsfreileitung Ibbenbüren-Nordhorn durch die RWE Transportnetz Strom GmbH, Dortmund im Jahr 2008. Nach Übernahme der VEW AG durch den RWE-Konzern wurden u.a. auch die Leitungstrassen neu organisiert, insbesondere Parallelleitungen eliminiert. Im Zuge dessen wurde die Ost-West-Trasse für entbehrlich erachtet und entfernt.

Im Bebauungsplan wurden nunmehr der 110-kV-Leitungsverlauf, der beidseitige Schutzstreifen sowie zwei Maststandorte mit Schutzbereich als zeichnerische Elemente bzw. Festsetzungen herausgenommen. Folglich wurden auch die daraus resultierenden, bisher planungsrechtlich fixierten Bauverbots- bzw. Bauhöhenbeschränkungen entfernt. Insofern wird durch die Baugrenzen-Verschiebung - bis 5,0 m an den Pflanzgebotstreifen heran - eine uneingeschränkte Bebaubarkeit ermöglicht.

Auf dem über 26.000 qm großen Grundstück - zwischen dem Mitfahrerparkplatz und der Spedition Löhmöller soll ein Truck- & Van-Center bzw. ein Fahrzeug-Leistungszentrum für Nutzfahrzeuge entstehen. Da die Zweckbestimmung als „Güterverkehrszentrum“ unberührt bleibt, dürfen hier ausschließlich Nutzfahrzeuge verkauft und gewartet werden, also keine Personenkraftwagen.

Im ersten Bauabschnitt werden eine Ausstellungshalle mit Büro, Werkstätten und Ersatzteillager sowie eine Service-Station (Waschen, Technik, Reifen) errichtet. Ferner entsteht eine Ausstellungshalle für VW-Nutzfahrzeuge und Transporter mit Freiaus-

stellung. Die Investitionssumme beträgt ca. 5 Mio. Euro. An diesem Standort sollen zukünftig etwa 40 Mitarbeiter beschäftigt werden.

## **5.2 Änderung südlich der Daimlerstraße**

Südlich der Daimlerstraße - zwischen Venhauser Damm und Kreisverkehr – soll laut Bebauungsplan im „Sondergebiet“ ein „Autohof sowie zweckentsprechende Nebenbetriebe (z.B. Tankstelle, Kiosk, Schnellrestaurant)“ etabliert werden.

Im Rahmen von aktuellen Ansiedlungswünschen stellte sich allerdings heraus, dass sich diese fest vorgegebene Zweckbestimmung sehr eng und unflexibel darstellt und so exakt nicht einzuhalten ist. Problematisch gestaltet sich insbesondere die Umsiedlung eines Unternehmens, das den Autohof realisieren möchte, allerdings zusätzlich Betriebsteile „mitzieht“, die nicht Autohof-spezifisch sind. Dabei geht es um Autohof-unabhängige Büro- und Verwaltungsgebäude, die aber - entsprechend der allgemeinen Zielvorgabe „Güterverkehrszentrum“ - GVZ-affin sind.

Um diesen Ansiedlungs- bzw. Begriffskonflikt zu lösen, bedarf es lediglich einer marginalen textlichen Ergänzung, die neben dem „Autohof“ ebenfalls „transportwirtschaftliche und logistische (Service-) Betriebe (inkl. deren Lagerhaltung sowie Büro- und Verwaltungsgebäude“ zulässt. Diese erweiterte Zulässigkeit bewegt sich im Rahmen der allgemeinen Zweckbindung des „Güterverkehrszentrums“ und ist somit städtebaulich bedenkenlos vertretbar.

Auf der gut 18.000 qm großen Grundstücksfläche wird sich voraussichtlich eine Mineralöl-Service und Logistik GmbH mit Büro- und Verwaltungsgebäude ansiedeln. Die Mineralölspedition verkauft bzw. handelt mit Diesel und Heizöl, Kraft- und Schmierstoffen und betreibt Tankstellen und Waschanlagen. Im GVZ soll künftig eine Pkw- und Lkw-Tankstelle mit Verkaufsshop, eine Waschstraße mit Wasch- und Staubsaugerplätzen, eine Lagerhalle für Schmierstoffe, eine Abfüllanlage mit Lagertanks sowie ein Bürogebäude errichtet werden.

## **5.3 Sonstige Auswirkungen**

Von Seiten der Stadt Rheine wird hiermit die Existenzgrundlage und dauerhafte Fortentwicklung zweier florierender, mittelständischer Unternehmen unterstützt bzw. gesichert. Stadtentwicklungsbezogener Anlass für diese Bebauungsplanänderung ist letztlich die marktorientierte Anpassung bzw. Optimierung der Grundstücksnutzungen im Rahmen der „Innenentwicklung“ und der damit einhergehenden Schonung des unbeträchtigen Außenbereichs.

Die Stadt Rheine als Eigentümerin der zu verkaufenden Grundstücksflächen wird 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 beigefügte „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 (Diskothek), Beherbergungsbetrieb oder Vergnügungsstätte jeglicher Art ist ausgeschlossen.“

Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen in zeichnerischer und textlicher Form bleiben unverändert.

#### **5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die durch den Ursprungs-Bebauungsplan bereits bestehenden Baurechte werden nicht wesentlich erweitert, so dass keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu besorgen sind. Insofern sind von dieser Bauleitplanung keine Eingriffe im Sinne des § 18 BNatSchG zu erwarten und damit auch nicht zu kompensieren.

Im Vergleich zum derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird - aufgrund der Demontage der Freileitung - lediglich eine Baugrenze in Richtung Norden verschoben, ohne die bestehende Grundflächenzahl von 0,8 bzw. den maximal zulässigen Versiegelungsgrad zu erhöhen. Auch die Planänderung südlich der Daimlerstraße ergänzt nur die bisher eng fixierten Betriebs- bzw. Nutzungsarten und lässt ebenfalls die Grundflächenzahl unberührt.

Hinsichtlich der ökologischen Bewertung hat also keine Änderung stattgefunden, so dass hier kein Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und damit auch keine Kompensationsverpflichtung vorliegt.

#### **6. Ergänzende Feststellungen**

Die Änderungen gehen aus dem Änderungsplan durch Gegenüberstellung von „Alt“ und „Neu“ hervor. Sie beziehen sich auf den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 284, Kennwort: „Industriegebiet GVZ Rheine“. Die bisherigen Vorschriften werden durch

die hier beschriebenen Festsetzungen ersetzt („Neues Recht bricht altes Recht“) bzw. ergänzt.

Die Durchführung des Änderungsverfahrens verursacht für die Stadt Rheine keine Folgekosten. Besondere bodenordnende Maßnahmen (gesetzliche bzw. amtliche oder vereinfachte Umlegung) werden nicht ausgelöst, da sich die betroffenen gewerblichen bzw. industriellen Bauflächen im Eigentum der Stadt Rheine befinden.

Die Grundstücke besitzen bereits ordnungsgemäße Zuschnitte, sodass sie nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung als zweckmäßig gestaltet gelten.

Durch diese Änderung des Bauleitplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Zudem wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete).

Mit der Erfüllung der oben genannten Voraussetzungen kann diese Bauleitplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Demnach wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung planbedingter Umweltauswirkungen abgesehen.

Rheine, 1. September 2009

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

Michaela Gellenbeck  
(Städt. Baurätin)