

# BEGRÜNDUNG

2. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 284

Kennwort:  
"Industriegebiet GVZ Rheine"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung  
Stand: April 2011



# 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>4</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	5
4.3	Immissionen; Altlasten; Kampfmittel; Denkmäler; Schutzgebiete	5
<b>5.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>6</b>
5.1	4 Änderungsbereiche	6
5.2	Sonstige Auswirkungen	8
5.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	8
<b>6.</b>	<b>Ergänzende Feststellungen</b>	<b>9</b>

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

Den wesentlichen Anstoß für diese Planänderung gab die Verschiebung des Einmündungsbereichs Röntgenstraße/Meitnerstraße in Richtung Norden. Sie erleichtert die verkehrliche Verknüpfung und die Vermarktung der daraufhin besser zugeschnittenen Baugrundstücke.

Insgesamt sind 4 Änderungsbereiche definiert, die jeweils kleinere Optimierungen vorsehen. Im 1. Teil werden neben der Straßenverlegung, Grundstückspartellen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte angepasst. Der 2. Änderungsbereich tauscht Bau- mit Pflanzflächen. 3. Korrekturpunkt ist die Anpassung der Nutzungstrennung zwischen Sondergebiet und Industriegebiet an tatsächliche, aktuelle Grenzverläufe. Letztlich werden entlang der 110 KV-Hochspannungsfreileitung die Baugrenzen bzw. Bauhöhen minimal verändert, so dass eine optimierte, bauliche Ausnutzung innerhalb des Schutzstreifens erfolgen kann. Zusammengefasst sind diese Einzelpunkte städtebauliche Marginalien, die im Rahmen der Grundstücksvermarktung relevant wurden.

Von Seiten der Stadt wird hiermit die Existenzgrundlage und dauerhafte Fortentwicklung mehrerer 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 südlichen und westlichen Teil des Güterverkehrszentrums, östlich und westlich der Röntgenstraße.

Der räumliche Geltungsbereich wird gebildet durch 4 im Bebauungsplan gekennzeichnete Änderungsbereiche.

Der 1. bezieht sich auf die Flurstücksnummern 48, 249, 253, 327, 328, 330, 333 und 336 entlang der Von-Liebig-Straße und der Meitnerstraße. Der 2. ändert die Nutzungsarten der Flurstücke 264 und 313 südlich der Daimlerstraße. Der 3. verschiebt die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hinsichtlich der Flurstücke 309, 310 und 311. Der 4. Änderungsbereich verschiebt die Baugrenzen entlang der 110 kV-Hochspannungsfreileitung auf den Flurstücken 82, 87, 217, 224, 226, 247, 266, 294, 303, 310, 312 und 320.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 3 der Gemarkung Rheine rechts der Ems. Der räumliche Geltungsbereich (mit den 4 Teilgebieten) ist im Übersichtsplan bzw. der Bebauungsplanänderung geometrisch eindeutig festgelegt.

### **3. Übergeordnete Vorgaben**

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland weist die Änderungsbereiche als "Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich für standortgebundene Anlagen" aus. Durch die Änderungen 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 die Änderungsbereiche als "gewerbliche Baufläche – GVZ-Gebiet" dar. Südlich der Daimlerstraße ist ein kleines Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Autohof“ ausgewiesen. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB bleibt gewahrt.

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

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

Das Plangebiet bzw. die Änderungsbereiche befinden sich am nördlichen Rand des Stadtgebietes zwischen der Bundesautobahn A 30, dem Venhauser Damm, der GVZ-KLV-Anlage und der Sandkampstraße. Sie sind 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 der Änderungsbereiche befinden sich zu den aktuell ansiedlungswilligen Betrieben einige Speditionen und Großhandelsunternehmen. 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**

Die Änderungsbereiche liegen in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A 30, zur Bundesstraße B 70 sowie zum Venhauser Damm; südlich der Daimlerstraße sowie östlich und westlich der Röntgenstraße. Damit besitzen diese eine 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 der Änderungsbereiche 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 die 4 Änderungsbereiche keine berücksichtigungswürdigen Auffälligkeiten dar.

Gewerbelärm ist in der näheren Umgebung der Änderungsbereiche ebenfalls nicht relevant, da "Betriebswohnungen" (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftsperso-

nen 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).

Die Änderungsbereiche sind 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**

Insgesamt sind 4 Änderungsbereiche definiert, die jeweils kleinere Optimierungen vorsehen. Zusammengenommen sind diese Einzelpunkte städtebauliche Marginalien, die im Rahmen der Grundstücksvermarktung relevant wurden.

### **5.1 4 Änderungsbereiche**

#### **1. Änderungsbereich:**

Den wesentlichen Anstoß für diese Planänderung gab die Verschiebung des Einmündungsbereichs Röntgenstraße/Meitnerstraße in Richtung Norden.

Der bestehende Bebauungsplan sieht hier im nördlichen Bereich der Von-Liebig-Straße eine Orientierung am bestehenden Waldweg, dem „Omorikaweg“ vor. Aus heutiger Sicht ist diese Straßenführung nicht mehr zeitgemäß, da sowohl nördlich als auch südlich der neu zu bauenden Straße ungünstig geschnittene Grundstücke entstehen, die sich nicht gut vermarkten lassen bzw. für die wegen schlecht nutzbarer „Ecken“ an-

siedlungswillige Unternehmen in der Regel nicht den vollen Preis zu zahlen bereit sind. Die nunmehr vorgenommene „Begradigung“ erleichtert die verkehrliche Verknüpfung und die Vermarktung der daraufhin besser zugeschnittenen Baugrundstücke.

Zudem wurde entlang des Regenrückhaltebeckens eine minimale Grundstückskorrektur vorgenommen, in 2 Randbereichen wegen den Kanaltrassen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ausgewiesen sowie eine ggf. private Betriebszufahrt zur KLV-Anlage geplant bzw. bedarfsorientiert vorgehalten (gestrichelt).

## 2. Änderungsbereich:

Aufgrund des ursprünglich schräg verlaufenden Grundstückes südlich der Daimlerstraße wurde nunmehr ein optimierter, orthogonaler Parzellenzuschnitt gewählt. Die Inanspruchnahme von 300 qm festgesetzter Pflanzgebotsfläche wird unmittelbar angrenzend mit einer bebaubaren Grundstücksfläche getauscht.

Insofern bleibt die bauliche sowie ökologische Wertigkeit unverändert.

## 3. Änderungsbereich:

Südlich der Daimlerstraße ist die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen - hier zwischen Sondergebiet und Industriegebiet - als so genannte „Eierkette“ erfolgt. Die Grundstücksverkäufe bzw. die aktuellen, zusammengehörigen Betriebsflächen stimmen nicht mehr mit dieser Abgrenzung überein. Folglich musste eine minimale Korrektur vorgenommen werden, um den tatsächlichen Zustand nachzuvollziehen.

## 4. Änderungsbereich:

Aufgrund geänderter Richtlinien insbesondere hinsichtlich der Schutzstreifen von elektrischen Freileitungen konnten die Baugrenzen und Bauhöhen entlang der 110 kV-Hochspannungsleitung (parallel zum Venhauser Damm) neu festgesetzt werden. Nach exakter Prüfung durch die zuständige Abteilung der RWE ist in Teilabschnitten ein Heranrücken an die Grünfläche bis auf 5 m, 18 m bzw. 12 m möglich. Entsprechend sind die Bauhöhen gestaffelt in 9 m, 5 m bzw. 4 m.

Zudem reduziert sich der von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhaltende Mastradius von 25 m auf 15 m. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrschutz für die Masten erforderlich werden.

Die Gebäude unterhalb der Leitungstrasse bzw. innerhalb des Schutzstreifens müssen eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7 erhalten. Glasdächer sind nicht zulässig.

Eine Einschränkung wurde formuliert, die die Endwuchshöhe innerhalb der festgesetzten Pflanz- bzw. Grünfläche von 6 m auf 3 m begrenzt.

Letztlich werden entlang der 110 KV-Hochspannungsfreileitung die Baugrenzen bzw. Bauhöhen minimal verändert, so dass eine optimierte, bauliche Ausnutzung innerhalb des Schutzstreifens erfolgen kann.

## **5.2 Sonstige Auswirkungen**

Von Seiten der Stadt Rheine wird hiermit die Existenzgrundlage und dauerhafte Fortentwicklung mehrerer 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 unbeeinträchtigten 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 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 (Diskothek), Beherbergungsbetrieb oder Vergnügungsstätte jeglicher Art ist ausgeschlossen.“

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

## **5.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Artenschutzprüfung**

Durch diese Änderungen 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.

Dies gilt ebenso für die artenschutzrechtliche Relevanz dieser marginalen Bebauungsplanänderung. Nach § 44 BNatSchG besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund der bestehenden Bebauung und der verbliebenen Biotop-

typen nicht negativ betroffen. Die hiermit vorgenommenen, minimalen Korrekturen führen nicht zu einem Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote.

Es werden lediglich kurze Straßenabschnitte und Grundstücksgrenzen verlegt, Bau- bzw. Pflanzflächen getauscht sowie Baugrenzen verschoben. Dies ohne zusätzliche Bodenversiegelungen zu verursachen oder - im Vergleich zum derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan - Grundflächenzahlen zu modifizieren.

Hinsichtlich der ökologischen und artenschutzrechtlichen 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 überwiegend 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 Erklä-

rung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung planbedingter Umweltauswirkungen abgesehen.

Rheine, 26. April 2011

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

Stephan Aumann  
(Städt. Oberbaurat)