

# BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 112,  
11. Änderung

Kennwort:  
" Johannesschule "

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung  
Stand: Juli 2007

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. VORBEMERKUNG ZUM VERFAHREN</b>	<b>3</b>
<b>2. ANLAß DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>4</b>
<b>4. VORGABEN DER REGIONAL-, FLÄCHENNUTZUNGS- UND BEBAUUNGS- PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>5. BESTANDSAUFNAHME, -ANALYSE</b>	<b>5</b>
5.1 Lage im Stadtgebiet, Gebietscharakteristik, Prägung	5
5.2 Aktuelle Nutzung	5
5.3 Einzelhandelsstruktur, Gewerbe	5
5.4 Natur- und Landschaftsraum	6
5.4.1 Geologie, Böden	6
5.4.2 Wasserhaushalt	7
5.4.3 Klima	8
5.4.4 Potentielle natürliche Vegetation	8
5.4.5 Biotoptypen	8
<b>6. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG</b>	<b>9</b>
<b>7. VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>9</b>
<b>8. ALTLASTEN</b>	<b>9</b>
<b>9. IMMISSIONEN</b>	<b>9</b>
<b>10. DENKMALSCHUTZ, NATURSCHUTZ</b>	<b>9</b>
<b>11. INHALTE DER PLANÄNDERUNG</b>	<b>10</b>
11.1 Art der baulichen Nutzung	10
11.2 Maß der baulichen Nutzung	10
11.3 Grünordnerische Festsetzungen	11
11.4 Verkehrliche Erschließung	11
11.5 Ver- und Entsorgung	12
11.6 Emissionen, Immissionen, Lärmschutz	12
11.7 Auswirkungen des Bebauungsplanes/Anpassung des Flächennutzungsplanes	14
11.8 Sonstiges	15
11.8.1 Umsetzung/Realisierung	15
11.8.2 Bodenordnung	15

## 1. Vorbemerkung zum Verfahren

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112, Kennwort „Johannesschule“ wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt und beruht auf folgenden Voraussetzungen:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und z.T. der Wiedernutzbarmachung von Flächen, so dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 20 000 qm.
- Durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten vor (Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter).

Für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren entfällt u. a. die Erforderlichkeit des Ausgleichs (Eingriffregelung) im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB sowie die Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und des Umweltberichtes (§ 2a BauGB).

## 2. Anlaß der Planung

Die *Fa. Hakvoort GmbH, Münster* beabsichtigt im Stadtgebiet von Rheine an der Osnabrücker Straße ein Autohaus mit Ausstellungsfläche, Werkstatt und Waschhalle zu errichten.

Diese Absicht entspricht der Zielsetzung der Stadt Rheine mittelständische Unternehmen in ihrem Bestand bzw. ihrer Weiterentwicklung zu fördern. Das Unternehmen *Hakvoort* betreibt mehrere KFZ- und Motorradbetriebe u. a. in Münster und Warendorf. Als BMW-Vertragshändler hat sich das Unternehmen am Markt positioniert und beabsichtigt nach Rheine zu expandieren. Derzeit steht die *Hakvoort GmbH* mit dem bisherigen ortsansässigen BMW-Vertragshändler Tecklenborg in Verhandlung, mit der Zielsetzung einer Kooperation. Im Falle der Realisierung wird die Firma Tecklenborg ihren Standort Am Bauhof aufgeben.

Bei dem vorgesehenen neuen Standort an der Osnabrücker Straße handelt es sich um eine ca. 6750 qm große unbebaute städtische Fläche, gelegen an einer Ausfallstraße. Nach dem Rückbau der zuvor dort befindlichen Wohncontainer für Asylbewerber kann die Fläche einer Neubebauung zugeführt werden.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planungsbereich betrifft die Flurstücke 612, 613 sowie anteilig das Flurstück 628, Flur 173, Gemarkung Rheine Stadt.

Er wird begrenzt:

im Norden: durch die Osnabrücker Straße;

im Osten: nordöstliche Begrenzung: durch das Flurstück 615, Flur 173, Gemarkung Rheine Stadt;  
südöstliche Begrenzung: die im Bebauungsplan Nr. 112, 7. Änderung, Kennwort „Johannesschule“ festgesetzte Verkehrsfläche des Flurstückes 628, Flur 173, Gemarkung Rheine Stadt;

im Süden: durch die im vorig genannten Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche des Flurstückes 628, Flur 173, Gemarkung Rheine Stadt;

im Westen: durch die Gebäude- und Freifläche der Johannes-Grundschule, Flurstück 643, Flur 173, Gemarkung Rheine Stadt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan und im Bebauungsplanentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.

### 4. Vorgaben der Regional-, Flächennutzungs- und Bebauungsplanung

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 112, 7. Änderung, Kennwort „Johannesschule“ weist die in Rede stehende Fläche als Gemeinbedarffläche, mit der Zweckbestimmung Schule aus. Diese Fläche war als Erweiterungsfläche für die westlich angrenzende Johannes-Grundschule vorgesehen. Ein Bedarf an schulischer Erweiterungsfläche ist nicht mehr gegeben.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB geändert wird, kann auf ein förmliches Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden. Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung lediglich angepasst bzw. berichtigt. Die Fläche wird zukünftig als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb/Autohandel“ ausgewiesen. (vgl. Pkt. 11.7)

Der Regionalplan<sup>1</sup> weist die Planfläche als Wohnsiedlungsbereich aus. Zur Definition des Begriffes Wohnsiedlungsbereich führen die Erläuterungen zum Regionalplan folgendes aus: *Die Wohnsiedlungsbereiche umfassen folgende städtebauliche Flächen: ...- Sondergebiete für die Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieb und sonstigen großflächigen Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs.3 BauNVO.* Insofern entspricht das Planungsvorhaben der Zielsetzung der Regionalplanung.

<sup>1</sup> Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt „Münsterland“, 2. Erg.lief., Stand 06.12.1999, hier: 11. Textl. Darstell. + Erl.; 1.1 Wohnsiedlungsbereiche, S. 35 Rdnr. 183.

## **5. Bestandsaufnahme, -analyse**

### **5.1 Lage im Stadtgebiet, Gebietscharakteristik, Prägung**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6 750 m<sup>2</sup> und liegt im Innenbereich des östlichen Stadtgebietes.

Die Fläche befindet sich an einer Ausfallstraße, ca. 1,7 km Luftlinie (Mitte Plangebiet - Marktplatz) bis zum Stadtzentrum entfernt und entspricht damit einem bevorzugten Standort für ein Autohaus.

Bei den angrenzenden Nutzungen handelt es sich um Mischgebiet, Wohngebiet und Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Schule, Kirche und soziale Zwecke. Westlich der Planfläche befindet sich eine Grundschule, östlich ein Kindergarten.

Betriebsbedingte zusätzliche Verkehrs- und Lärmbelastungen sind im Rahmen des Verfahrens zu ermitteln und müssen vereinbar sein mit den gegebenen angrenzenden Nutzungen.

### **5.2 Aktuelle Nutzung**

Der zum Plangebiet gehörige Anteil des Flurstückes 628 diente in der Vergangenheit als Wohncontainerstandort für Asylbewerber. Nach dem Rückbau dieser Anlagen sowie deren Grünbestände steht die Fläche für eine Neubebauung zur Verfügung.

Das Flurstück 612 bildet mit seinen 374 qm entsprechend der Festsetzung im rechtsgültigen Bebauungsplan eine Verkehrsgrünfläche. Aufgrund eines nah heranführenden Mischwasserkanals ist diese Fläche nur teilweise mit Bäumen bepflanzt.

### **5.3 Einzelhandelsstruktur, Gewerbe**

Insgesamt sind im Stadtgebiet ca. 34 Autohändler ansässig. Das Autohaus *Hakvoort* stärkt hierbei mit der Automarke *BMW* das Angebot. Das Autohaus fällt unter die Definition des großflächigen Einzelhandels mit über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Hierbei handelt es sich um Waren des nicht zentrenrelevanten Sortimentbereiches (Kraftfahrzeuge, KFZ-Zubehör) bzw. um nicht zentrenrelevante Dienstleistungen (Autowerkstatt).

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept<sup>2</sup> der Stadt Rheine macht zwar die grundsätzliche Aussage, dass weitere Sondergebiete entlang der Osnabrücker Straße nicht für erforderlich erachtet werden. Da aber der Bereich KFZ-Handel im Einzelhandels- und Zentrenkonzept inhaltlich keine Berücksichtigung findet, steht die SO-Ausweisung für ein Autohaus nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des Konzeptes. Durch das Autohaus wird keine Abweichung von den empfohlenen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten erwirkt.

<sup>2</sup> STADT RHEINE (Hrsg.) (2006): Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Rheine, Dortmund.

Aus Sicht der Einzelhandelsstruktur ist es wünschenswert, den betreffenden großflächigen Einzelhandelsstandort ausschließlich zur Nutzung eines Autohauses zu etablieren und andere großflächige Einzelhandelsobjekte auszuschließen.

Aus den obigen Ausführungen ergibt sich im Bebauungsplan eine Festsetzung als *Sondergebiet/großflächiger Einzelhandel* mit der Zweckbestimmung *Autohandel*.

## **5.4 Natur- und Landschaftsraum**

### **5.4.1 Geologie, Böden**

Geologisch betrachtet handelt es sich bei dem Untergrund um einen fluviatilen Uferwall der Weichsel-Kaltzeit (Pleistozän), bestehend aus gelbgrauen Fein- und Mittelsanden, stellenweise mit Schluff.<sup>3</sup>

Da das Plangebiet in einem durch eiszeitliche Sande geprägtem Bereich liegt, stellt es eine relativ ebene Landschaft mit Höhenschichten von 35 bis 40 m über NN dar.<sup>4</sup>

Durch historisch-anthropogene Nutzungen haben sich die vorwiegend ackerbaulich genutzten Böden zu einem schwarzgrauen 25 – 40 cm tiefgründigen Plaggenesch entwickelt. Als Oberboden stehen 5 – 10 cm humoser Sand über Sand, z.T. lehmiger bis stark lehmiger Sand an. Die Sorptionsfähigkeit für Pflanzennährstoffe bewegt sich im mittleren Bereich bei einer gering nutzbaren Wasserkapazität. Der Boden hat eine hohe Wasserdurchlässigkeit mit z.T. Grundwassereinfluß im tieferen Unterboden. Der Boden gilt als jederzeit bearbeitbar bei mittlerem Ertrag.<sup>5</sup>

Esch ist eine alte Flurbezeichnung für hofnahe Ackerflächen, die ein bis zwei Meter höher lagen als die umliegenden, meist recht ebenen glazifluviatilen Ablagerungen. Auf diesen Standorten reicht die Plaggenwirtschaft im allgemeinen bis ins 8. bis 11. Jahrhundert zurück. Als Plaggen bezeichnet man die mit einer besonderen Hacke, der Plaggenhaue, flach abgebogenen Soden des humosen und stark durchwurzelten Oberbodens, die mit Heide oder Gras bewachsen sind. Diese Plaggen wurden größtenteils in den damals üblichen Tiefställen als Einstreu gebraucht und dort über mehrere Monate einer anaeroben Verrottung ausgesetzt. Dieser Plaggenmist wurde dann, angereichert mit organischer Substanz und Nährstoffen aus Kot und Harn der Tiere, in bis zu zwei Meter hohen Erdmieten einer gehemmten Zersetzung unterzogen. ... Die Erdmieten sind nach mehrmonatiger Rotte abgetragen und als Düngung auf den relativ kleinen Ackerflächen verteilt worden. Durch diese

---

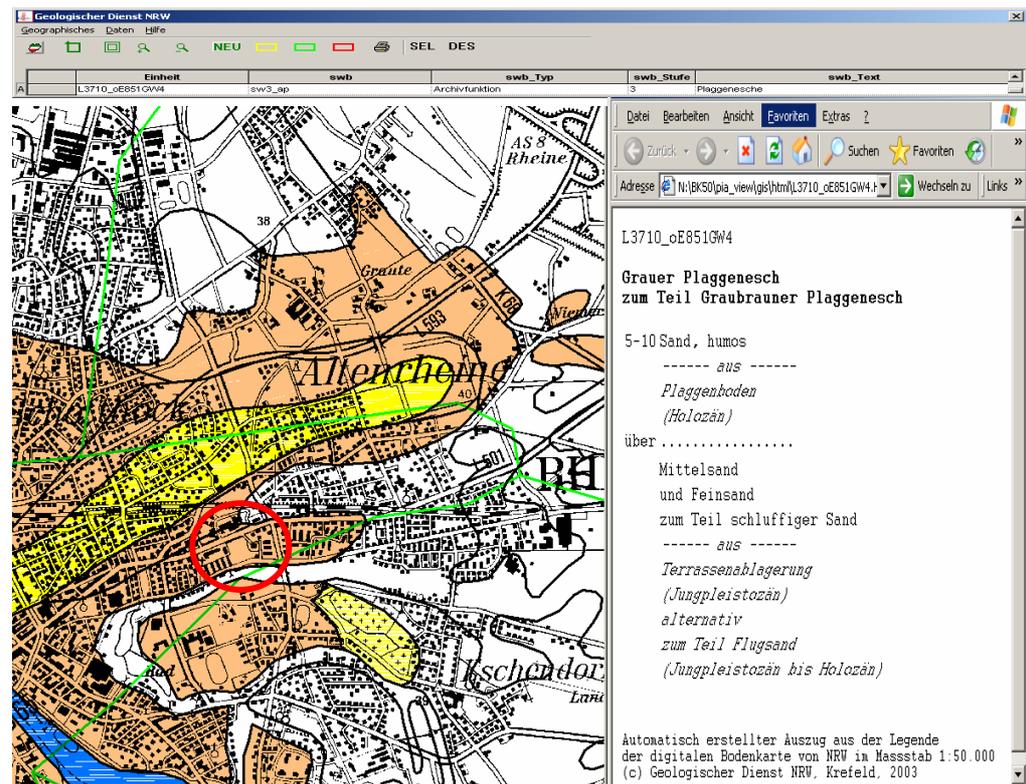
<sup>3</sup> Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen 1 : 25 000, Blatt 3710 Rheine (Ausgabe 1973), Hrsg.: Geolog. Landesamt Nordrhein-Westfalen.

<sup>4</sup> Topographische Karte 1 : 25 000, Blatt 3710 Rheine (Ausgabe 1983) Hrsg.: Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen.

<sup>5</sup> Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1 : 50 000, Blatt L3710 Rheine (Ausgabe 1975), Hrsg.: Geolog. Landesamt Nordrhein-Westfalen.

Plaggendüngung erhöhten sich die Ackerflächen um etwa 1 mm im Jahr. ... Auf den Plaggenschichtflächen kam es zur Ausbildung gekappter Podsole.<sup>6</sup>

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden<sup>7</sup> sind Plaggenschichten als besonders schutzwürdig einzustufen. Die besondere Schutzwürdigkeit ergibt sich aus der Bodenfunktion entsprechend § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Bodenschutzgesetzes, wonach Plaggenschichten als regionale Besonderheit zum sogenannten Archiv der Natur- und Kulturgeschichte gehören.



Aufgrund der vorherigen Bebauung und der urbanen Prägung muß dieser Boden allerdings als teilweise gestört betrachtet werden.

#### 5.4.2 Wasserhaushalt

Der Planbereich gehört zu einem Grundwasserleiter mit guter bis mäßiger Porendurchlässigkeit und geringer Mächtigkeit, sowie mäßiger bis geringer Porendurchlässigkeit bei mittlerer Mächtigkeit.<sup>8</sup>

Der Grundwasserflurabstand beträgt 3 bis 5 m.<sup>9</sup>

<sup>6</sup> KUNTZE, H., ROESCHMANN, G., SCHWERTFEGGER, G. (1988): Bodenkunde.–Stuttgart, S. 425 f.

<sup>7</sup> Karte der schutzwürdigen Böden 1 : 50 000, CD-ROM Auskunftssystem BK 50, 2. Aufl. 2004, Hrsg.: Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen

<sup>8</sup> Hydrogeologische Karte 1 : 50 : 000, Blatt L3710 (Ausgabe 1983), Hrsg.: Geolog. Landesamt Nordrhein-Westfalen.

<sup>9</sup> Siehe Fußnote 8

Aus der Karte der Verschmutzungsgefährdung der Grundwasservorkommen<sup>10</sup> wird der Planbereich mit einer guten Filterwirkung bei schneller Infiltration und langsamer Ausbreitung von Verschmutzungen bewertet.

Das Plangebiet gehört zum natürlichen Einzugsbereich der Ems.<sup>11</sup>

Der ökologische Fachbeitrag bewertet den Planbereich mit einer mittleren Bedeutung für das Wasser und eine geringe Bedeutung für die Wasserwirtschaft.<sup>12</sup>

### 5.4.3 Klima

Der ökologische Fachbeitrag zählt die Planfläche zu den relativ dichten, gemischten Bauflächen und weist ihr eine sehr geringe Bedeutung für das kleinräumige Klima zu.<sup>13</sup>

### 5.4.4 Potentielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation stockt hier der trockene Buchen-Eichenwald mit Vorherrschaft der Buche.<sup>14</sup>

### 5.4.5 Biotoptypen

Nahezu an der nördlichen Plan- und Grundstücksgrenze befinden sich zur Osnabrücker Straße sechs Bäume (Spitzahorn) mittleren Alters und im östlichen Randbereich vier Hainbuchen jüngeren Alters.

Ansonsten stellt sich die Fläche als eine extensiv gepflegte Wiese/Rasenfläche dar.

Die seinerzeit angepflanzten Gehölze zur Eingrünung des Wohncontainerstandortes sowie mehrere Weiden und Pappeln wurden mit Beginn des Bauleitplanverfahrens nicht mehr vorgefunden.

**Aufgrund der geringen Wertigkeiten für die verschiedenen Standortfaktoren ergibt sich insgesamt eine geringe ökologische Wertigkeit für das Plangebiet.**

<sup>10</sup> Karte der Verschmutzungsgefährdung der Grundwasservorkommen in Nordrhein Westfalen 1 : 500 000, Hrsg.: Geolog. Landesamt Nordrhein-Westfalen.

<sup>11</sup> Gewässerstationierungskarte des Landes Nordrhein-Westfalen 1 : 25 000, Blatt 3710 Rheine (Ausgabe 1987), Hrsg.: Landesamt für Wasser- und Abfall Nordrhein-Westfalen.

<sup>12</sup> STADT RHEINE (Hrsg.) (1995): Ökologischer Beitrag zum Stadtentwicklungsprogramm Rheine 2000. – Die Rheine Information: Heft 13.

<sup>13</sup> Siehe Fußnote 12

<sup>14</sup> Burrichter, E. (1973): Die potentielle natürliche Vegetation der westfälischen Bucht. – Erläuterungen zur Übersichtskarte 1 : 200 000. Siedlung und Landschaft in Westf. 8: I – IV

## **6. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Osnabrücker Straße und über die Bevergerner Straße verkehrlich erschlossen.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Stadtwerke Rheine GmbH.

Die geordnete Abfallentsorgung wurde in der Vergangenheit durch die Stadt Rheine sichergestellt.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das Mischwasserkanalsystem. Ein Regenwasserkanal für die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers ist nicht vorhanden.

## **8. Altlasten**

Hinweise auf einen Altlasten-, bzw. Altablagerungsverdacht liegen nicht vor.

## **9. Immissionen**

An Immissionen, die auf den betreffenden Standort einwirken, ist hier die Verkehrslärmimmission infolge des Verkehrsaufkommens auf der Osnabrücker Straße zu nennen. Es wird davon ausgegangen, dass die für Gewerbegebiete geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dBA tagsüber und 50 dBA nachts nicht überschritten werden.

## **10. Denkmalschutz, Naturschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW.

Die Existenz von Bodendenkmälern kann allerdings mit letzter Sicherheit nicht ausgeschlossen werden. Daher sind dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde Bodendenkmäler (erd- und kulturgeschichtlicher Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW). Erste Erdbewegungen sind zwei Wochen vorher dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen. Den Beauftragten des o. g. Amtes ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 Denkmalschutzgesetz NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft im Sinne des Landschaftsgesetzes NW weist das Plangebiet nicht auf.

## **11. Inhalte der Planänderung**

### **11.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung *Sondergebiet/großflächiger Einzelhandel* mit der Zweckbestimmung *Autohandel festgesetzt*, mit folgender Zulässigkeit:

- Groß- und Einzelhandel für Kraftfahrzeuge
- Groß- und Einzelhandel für Kfz-Zubehör
- Kraftfahrzeugwerkstätten
- den Kraftfahrzeughandel ergänzende Dienstleistungen

Für eine Einzelhandelsnutzung mit der Überschreitung der Grenze zur Großflächigkeit (über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) bedingt nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ist die Ausweisung eines Sondergebietes unabdingbar.

Mit der erweiterten Festsetzungen wird sichergestellt, dass nur großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO für den Autohandel zulässig sind. Mit der Festlegung der zuvor aufgelisteten Zulässigkeiten werden Verkaufsflächen für zentrumsrelevante Sortimente, aber auch für zentrumsrelevante Rand- und Nebensortimente ausgeschlossen.

Mit dieser Festsetzung ist dieser Bebauungsplan auf die Bedürfnisse des Autohauses *Hakvoort* zugeschnitten und verhindert die Etablierung anderer Nutzungen. Die Ausweisung entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, die Ansiedlung des geplanten Betriebes planungsrechtlich vorzubereiten und negative Auswirkungen des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich Einzelhandelsnutzungen, auszuschließen.

Negative Auswirkungen, im Sinne von Verdrängung anderer Einzelhandelsnutzungen, auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, sind aufgrund dieser Festsetzungen nicht zu erwarten.

### **11.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl entspricht der für sonstige Sondergebiete zulässigen Obergrenze (BauNVO).

Eine Überschreitung, der sich mit dieser Grundflächenzahl ergebenden Grundfläche, von 50% für Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig (§ 19 BauNVO). Somit ist gewähr-

leistet, dass Flächen verbleiben, die von jeglicher Versiegelung freizuhalten sind.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind laut § 23 Abs. 5 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) auch auf den nicht überbaubaren Grund-stücksflächen zulässig.

Die Höhenentwicklung des zu errichtenden Gebäudes (Ausstellungshalle) wird durch die Festsetzung von max. zwei Vollgeschossen (ein- bis zweige-schossige Bauweise) sowie durch die Festsetzung der Gebäudehöhe auf max. 9 m begrenzt. Mit dieser festgesetzten Geschossigkeit besteht die Mög-lichkeit, in die Ausstellungshalle eine Zwischendecke einzuziehen und Büro- und Verwaltungsräume im oberen Geschoss unterzubringen. Die Höhenbe-grenzung entspricht den typischen Dimensionen von baulichen Anlagen und ermöglicht eine zukunftsorientierte Erweiterung des Autohauses.

Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Höhenlage bzw. Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan bestimmt. Um eine flexible Stellung des Bau-körpers zu ermöglichen, wurden die Baugrenzen großzügig festgesetzt. Die Dimensionen des Baufeldes tragen der angestrebten Errichtung einer Ausstellungshalle für PKWs bzw. einer späteren, möglichen Erweiterung Rechnung.

Der nach Landesbauordnung NRW geforderte Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze wird eingehalten.

### **11.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Die festgesetzten Pflanzgebote sollen einerseits zur Abschirmung der Betriebsfläche bzw. als Sichtschutz für die nähere Umgebung, andererseits zur Durchgrünung der Betriebsfläche beitragen. Neben flächenhaften Pflanzgeboten wird eine Durchgrünung der Parkplätze mit Bäumen sowie ein berankter Zaun festgesetzt.

Aufgrund der Zufahrtssituation sind drei Straßenbäume zu entfernen.

### **11.4 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des bestehenden Betriebes erfolgt über zwei Ein-/Ausfahr-ten von der Osnabrücker Straße. Hierfür sind im Bebauungsplan zwei Zu- und Abfahrtsgebote festgesetzt. Somit soll die Erschließung ausschließlich über diese beiden Ein- und Ausfahrten stattfinden.

Dieser Ein- und Ausfahrtsbereich ist ständig von Hindernissen freizuhalten, darf nicht durch Einbauten eingeengt werden und ist zu kennzeichnen, um weiterhin einen reibungslosen Verkehrsfluß zu gewährleisten. Auf die Fest-setzung eines Sichtfeldes wird verzichtet, da die entsprechenden Sichtdrei-ecke vollständig im öffentlichen Verkehrsraum liegen.

Da eine erhebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten ist, werden weitere Maßnahmen zur Gewährleistung des Verkehrsflusses, z.B. durch eine Abbiegespur als nicht erforderlich erachtet.

Die nach § 51 BauO NRW notwendigen Stellplätze sind auf dem Betriebsgelände innerhalb des ausgewiesenen Sondgebietes unterzubringen. Hierbei ist zu beachten, dass für die Ein- und Ausfahrten die Sicht auf die Verkehrsfläche freizuhalten ist.

## **11.5 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Stadtwerke Rheine GmbH.

Die geordnete Abfallentsorgung wird durch die Stadt Rheine sichergestellt.

Die Entsorgung von betriebsbedingten Sonderabfällen ist vom Abfallerzeuger zu veranlassen und erfolgt durch private Entsorgungsunternehmen.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das Mischwasserkanalsystem.

Ein Regenwasserkanal für die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers ist nicht vorhanden. Aus diesem Grund ist dafür Sorge zu tragen, dass möglichst viel Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern kann. Zu diesem Zweck wird die Verwendung von versickerungsfähigen Befestigungsmaterialien auf dem Betriebsgelände verbindlich festgesetzt.

Über betriebsbezogene Reinigungs- und Rückhaltesysteme ist im Rahmen des Betriebs- und Baugenehmigungsverfahrens zu entscheiden.

Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen des zu erarbeitenden Brandschutzkonzeptes als Bestandteil der Genehmigung darzulegen und nachzuweisen.

## **11.6 Emissionen, Immissionen, Lärmschutz**

Belastungen von Boden und Grundwasser durch betriebsbedingte Arbeits- und Abfallstoffe sowie das Einleiten von wassergefährdenden Stoffen sind nicht zulässig. Der Nachweis der technischen Standards erfolgt im Rahmen der Betriebs- und Baugenehmigung.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass die Anforderung hinsichtlich des Lärmschutzes für die angrenzenden Nutzungen gewahrt bleiben.

In Angrenzung an den Betrieb finden sich die im Folgenden aufgelisteten schutzwürdigen Nutzungen. Die Beurteilung der auf die Nutzungen einwirkenden betriebsbedingten Lärmimmissionen richtet sich nach den Richtwerten der Technischen Anleitung Lärm.

angrenzende schutzwürdige Nutzung	Gebietsart	Immissionsrichtwert TA -Lärm [db(A)]	
		tags 6:00-22:00 Uhr	nachts 22:00 – 6:00 Uhr
Allgemeines Wohngebiet	WA	55	40
Mischgebiet	MI	60	45
Gemeinbedarfsflächen (Schule, Kindergarten)	WA	55	40

Die angegebenen Immissionswerte dürfen durch betriebsbedingte Schalleinwirkungen nicht überschritten werden.

Im Rahmen eines schalltechnischen Berichtes<sup>15</sup> sind erhoben worden:

- die einzelnen betriebsbedingten relevanten Schallquellen (PKW/ LKW-Fahrstrecken, Parkplatzbewegungen, Abgasabsauganlage, Abgasuntersuchung, Bremsenprüfstand, Waschstraße, Werkstatt);
- die Höhe der Lärmwerte, welche von den Quellen ausgehen, bezogen auf die maßgeblichen Beurteilungszeiten Tag und Nacht;
- Höhe der Lärmeinwirkung aller Schallquellen an sieben verschiedenen Immissionsorten in den genannten Gebietsarten, bezogen auf die maßgeblichen Beurteilungszeiten Tag und Nacht (Beurteilungspegel).

Die Ergebnisse der Immissionsberechnungen für die Geräuschbelastung durch den Betrieb der *Fa. Hakvoort* sind in folgender Tabelle wiedergegeben.

Immissionsort/-punkt	Gebietsart	Immissionsrichtwert TA -Lärm [db(A)]		Beurteilungspegel Lr [db(A)]	
		Tag	Nacht	Tag 6:00 – 22:00 Uhr	ungünstigste Nachtstunde
IP1 Bevergerner Str. (EG, Ost)	WA	55,0	40,0	54,5	14,2
IP1 Bevergerner Str. (1. OG, Ost)	WA	55,0	40,0	54,4	16,2
IP1 Bevergerner Str. (2. OG, Ost)	WA	55,0	40,0	54,4	16,2
IP1 Bevergerner Str. (EG, West)	WA	55,0	40,0	53,4	26,9
IP1 Bevergerner Str. (1. OG, West)	WA	55,0	40,0	52,1	24,9
IP1 Bevergerner Str. (2. OG, West)	WA	55,0	40,0	53,4	27,9
IP2 Bevergerner Str. (EG)	WA	55,0	40,0	53,3	16,6
IP2 Bevergerner Str. (1. OG)	WA	55,0	40,0	53,7	17,8
IP2 Bevergerner Str. (2. OG)	WA	55,0	40,0	52,7	18,3
IP3 Bevergerner Str. (EG)	WA	55,0	40,0	46,0	6,4
IP3 Bevergerner Str. (1. OG)	WA	55,0	40,0	47,7	8,9
IP3 Bevergerner Str. (2. OG)	WA	55,0	40,0	48,5	11,9
IP4 Bevergerner Str. (EG)	WA	55,0	40,0	49,9	22,8
IP4 Bevergerner Str. (1. OG)	WA	55,0	40,0	51,6	24,8
IP4 Bevergerner Str. (2. OG)	WA	55,0	40,0	52,5	25,9
IP5 Keltensiege (EG)	WA	55,0	40,0	41,0	7,2
IP5 Keltensiege (1. OG)	MI	60,0	45,0	42,4	8,6

<sup>15</sup> Richters & Hüls, Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz (2007): Schalltechnisches Gutachten, Immissionsprognose, Geräuschsituation in der Nachbarschaft eines geplanten Autohauses in Rheine, Ahaus, (unveröffentlicht).

IP5 Keltentstiege (2. OG)	MI	60,0	45,0	43,2	11,1
IP6 Osnabrücker Str. (EG)	MI	60,0	45,0	39,5	12,4
IP6 Osnabrücker Str. (1. OG)	MI	60,0	45,0	40,9	14,0
IP7 Schule Osnabrücker Str. (1. OG)	WA	55,0	40,0	47,9	27,9

Der Tabelle ist zu entnehmen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an keinem der prognostizierten Immissionsorte überschritten werden.

Nach Mitteilung des Gutachters<sup>16</sup> ist davon auszugehen, dass diese Aussage auch für den Kindergarten, östlich des Betriebsgeländes zutrifft, da dieser Immissionsort weiter von den Schallquellen entfernt ist, als die prognostizierten Immissionsorte. Der Immissionsort Kindergarten wurde im schalltechnischen Bericht nicht untersucht.

Für den Immissionspunkt 1 Bevergerner Straße - Ost wird der zulässige Wert für den Tag knapp unterschritten.

Die Lage der Geräuschquellen und der Immissionspunkte sind **Anlage 1** zu entnehmen.

Zu erwähnen ist an dieser Stelle, dass eine zusätzliche Lärmbelastung infolge des Straßenverkehrs auf die einzelnen Nutzungsarten außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einwirkt. Ob die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in Höhe von 55/45 db(A) eingehalten werden, ist kein abwägungsrelevanter Belag, welcher im Rahmen des betreffenden Verfahrens zu berücksichtigen ist. Dieses würde nur dann zu berücksichtigen sein, wenn das Verkehrsaufkommen der Osnabrücker Straße durch die Betriebsansiedlung derart erhöht wird, dass die nach der DIN 18005 anzuwendenden Orientierungswerte überschritten werden. Eine erhebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird allerdings nicht erwartet, so dass auch nicht von einer unzumutbaren gesundheitlichen Belastung infolge verkehrsbedingten Lärms auszugehen ist.

Weiterhin ist die Summe der Geräuscheinwirkung aus Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm nicht bewertungsrelevant.

## 11.7 Auswirkungen des Bebauungsplanes / Anpassung des Flächennutzungsplanes

Wie bereits unter Pkt. 4 ausgeführt, weicht der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan ab. Durch die Änderung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan anpassungsbedürftig. Im Wege der Berichtigung wird die Fläche zukünftig als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb/Autohandel“ dargestellt.

Die Begründung zur Anpassung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan.

Die sich aus dem Bebauungsplan ergebende Änderung des Flächennutzungsplanes ist als Ausschnitt im System „Vorher“ – „Nachher“ als **Anlage 2** zeichnerisch dargestellt.

<sup>16</sup> mündlich Hr. Jedrusiak, Ingenieurbüro Richters & Hüls am 23.07.2007

## **11.8 Sonstiges**

### **11.8.1 Umsetzung/Realisierung**

Die Voraussetzung zur Umsetzung der Betriebsansiedlung ist durch einen Kaufvertrag zwischen dem Eigentümer/Stadt Rheine und dem künftigen Betreiber und Eigentümer des Autohauses *Fa. Hakvoort* für die Teilfläche des Flurstückes 628 sicherzustellen. Das Flurstück 612 soll als Betriebsgelände genutzt, aber im Eigentum der Stadt Rheine verbleiben. Grund hierfür ist der nahe an der Grundstücksgrenze verlaufende Mischwasserkanal, welcher für die Stadt Rheine zugänglich gehalten werden soll. Hierzu ist ein entsprechender Pachtvertrag abzuschließen.

Für die Entfernung der Straßenbäume an der Osnabrücker Straße ist nach der städtischen Baumschutzsatzung eine Genehmigung bei der Stadt Rheine zu beantragen.

### **11.8.2 Bodenordnung**

Die mit dem Bauvorhaben zu bebauende Teilfläche des Flurstückes 628 ist neu zu vermessen.

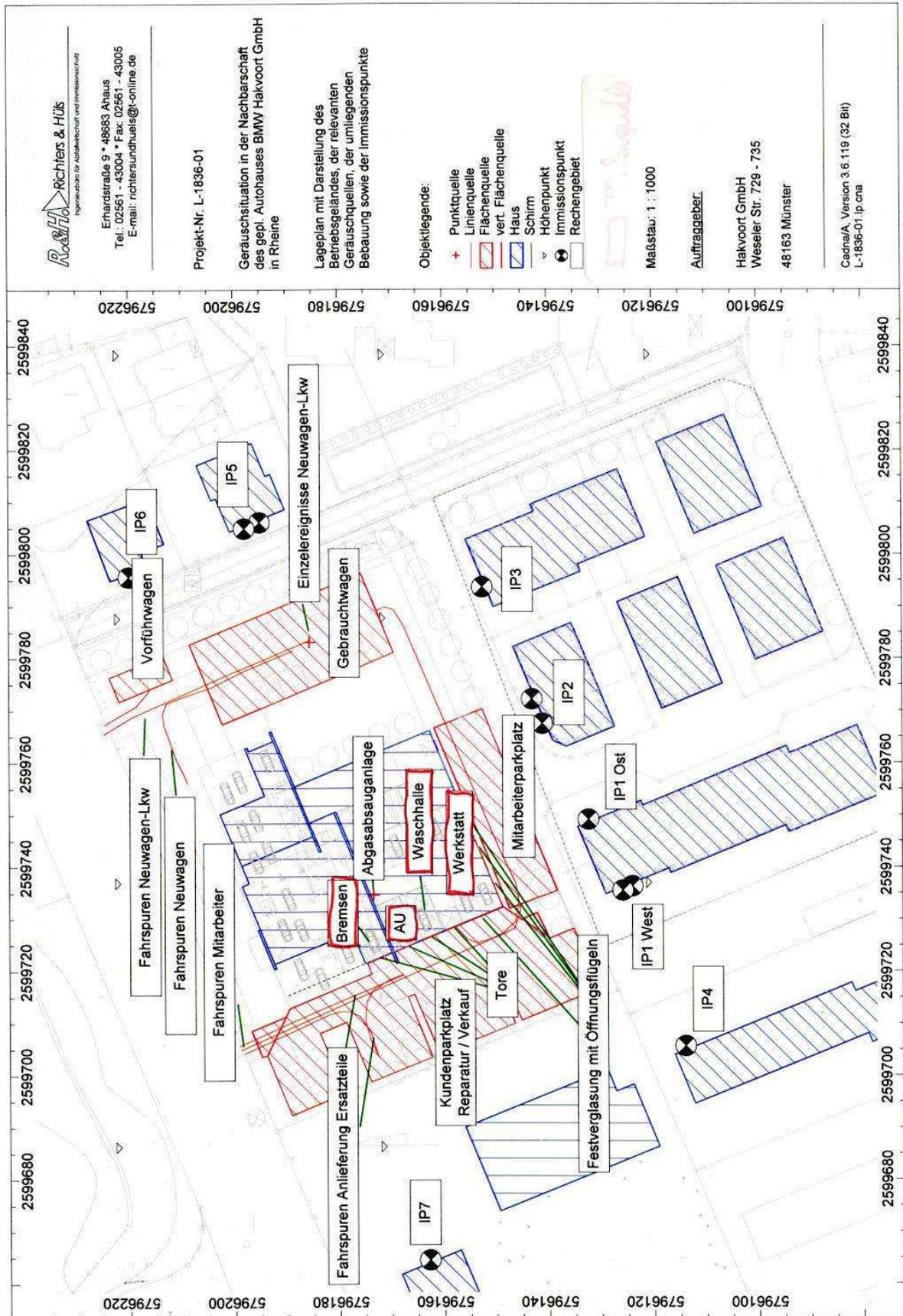
Rheine, den 26. Juli 2007

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

Im Auftrag

Michaela Gellenbeck  
(Städt. Baurätin z.A.)

Anlage 1



Anlage 2

