

Begründung

Bebauungsplan Nr. 307

Kennwort: "Gewerbepark Rheine R"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : September 2008



Inhaltsverzeichnis

I.	VORBEMERKUNGEN	3
1	ANLASS DER PLANUNG	3
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
3	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	5
3.1	LANDES-, REGIONALPLANUNG	5
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	5
II.	BESTANDSAUFNAHME	6
4	ANTHROPOGENE NUTZUNGEN UND EINFLÜSSE	6
4.1	LAGE IM STADTGEBIET; GEBIETSCHARAKTERISTIK; PRÄGUNG	6
4.2	SOZIALE INFRASTRUKTUR; GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN	6
4.3	EMISSIONEN; IMMISSIONEN	6
4.4	ÄUßERE VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	7
4.5	VER- UND ENTSORGUNG; SONSTIGE TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
4.6	BODENKONTAMINATION; ALTLASTEN	9
4.7	KAMPFMITTELBESEITIGUNG	10
4.8	DENKMALSCHUTZ, -PFLEGE	10
III.	PLANUNG; AUSWIRKUNG; MAßNAHMEN	10
5	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	10
6	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11
6.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	11
6.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	12
6.3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN; BAUGESTALTUNG	13
6.5	INNERE VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	13
6.6	VER- UND ENTSORGUNG; SONSTIGE TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	14
6.7	EMISSIONEN/ IMMISSIONEN	14
6.8	GRÜN- UND FREIRAUM	14
6.9	BODENTRAGFÄHIGKEIT, GRÜNDUNG	15
IV.	SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE	15
7	UMSETZUNG; REALISIERUNG	15

I. Vorbemerkungen

1 Anlass der Planung

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 handelt es sich insbesondere um die Bereiche des sog. IV. Quadranten im Bereich der Lindenstraße und des ehemaligen Rangierbahnhofes Rheine R. Die Aktivierung beider Brachflächen ist eine vorrangige Aufgabe im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Bedeutung dieser Aufgabe wird unterstrichen durch eine umfangreiche öffentliche Förderung der Maßnahmen, wobei förder-technisch beide Areale gemeinsam betrachtet werden.

Das zurzeit brachliegende Areal des Rangierbahnhofes Rheine R 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. 2,5 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. § 1 a Abs. 2 BauGB, da der Verbrauch von freiem Landschaftsraum für gewerbliche Nutzungen reduziert wird.

Die Entwicklung des Rangierbahnhofes könnte einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in Rheine leisten. Hierzu soll 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. Über diese ökologisch wertvollen Flächen soll die Vernetzung

des FFH-Gebietes Emsaue mit dem Naturschutzgebiet Waldhügel gesichert werden.

Der nördliche Bereich des Rangierbahnhofes hingegen stellt durch seine aufgegebene Nutzung durch die Bahn einen bestehenden und wertvollen Siedlungsbe- reich dar auf dem ein Gewerbepark entwickelt werden soll. Durch das Flächenre- cycling wird verhindert, dass an anderer Stelle in Rheine freie Landschaft durch Siedlungserweiterungen unnötig beansprucht wird.

Der nördlichste Teil des Rangierbahnhofes wird nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 307 einbezogen. Diese Fläche soll weiterhin im Flächennut- zungsplan 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 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich bezieht sich auf den aufgegebenen Standort des Güter- bahnhofes zwischen Rheine und dem Ortsteil Hauenhorst im südlichen Stadt- raum.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 490 in der Flur 109, durch eine parallel im Abstand von ca. 30 m nördlich verlaufende Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 490 in der Flur 109 das Flurstück 489 in der Flur 109 durchschneidend bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 488 in der Flur 109;
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 488 in der Flur 109, durch die westliche Grenze des Flurstücks 423, durch eine ca. 30 m breite Trasse von der westlichen Grenze des Flurstücks 423 bis zur westlichen Grenze des Münsterlanddammes/B 481 das Flur- stück 322 durchschneidend, von der westlichen Grenze des Flur- stück 422;
- im Süden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 428, 416 und 413 (Fri- schebach);
- im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 413 (Frischebach) und 414, durch die südliche Grenze der Flurstücke 406 und 409, durch die östliche Grenze des Flurstücks 409, durch die nördliche Gren- ze der Flurstücke 409 und 406, durch die westliche Grenze des Flurstücks 406, durch die östliche Grenze des Flurstücks 405, durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 405, durch die östli- che Grenze des Flurstücks 404, durch die nördliche Grenze des Flurstücks 404, durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks

405, durch die westliche Grenze des Flurstücks 426, durch eine ca. 15 m breite Trasse von der westlichen Grenze des Flurstücks 425 bis zur östlichen Grenze der Hauptstraße/K 77 das Flurstück 152 durchschneidend, durch die westliche Grenze des Flurstücks 426, durch die westliche Grenze des Flurstücks 490 in der Flur 19.

Sämtliche Flurstücke befinden sich sofern nicht anders angegeben in der Flur 19. Alle genannten Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Rheine links der Ems. Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplanentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.

3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Landes-, Regionalplanung

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Münsterland wies das Areal des ehemaligen Rangierbahnhofes Rheine R ursprünglich als Agrarbereich aus. Durch ein Zielabweichungsverfahren, das mit Beschluss des Regionalrates am 18. 06. 2007 abgeschlossen worden ist, wurde diese Darstellung korrigiert. Das Gebiet des ehem. Rangierbahnhofes wurde als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich und der Südbereich als Agrarbereich ausgewiesen. Für den südlichen Abschnitt wurde zusätzlich überlagernd ein Bereich für den Schutz der Natur und der Landschaft dargestellt. Insofern wird gemäß § 1 Abs. 4 BauGB dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung für Rheine R Rechnung getragen.

3.2 Flächennutzungsplanung

Gegenwärtig ist das Areal des Rangierbahnhofes im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge/Bahnanlage dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 307 wird deshalb die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine durchgeführt. Ziel dieses Änderungsverfahrens ist die Umwandlung der genannten Darstellung in gewerbliche Baufläche für den nördlichen Teilbereich des Rangierbahnhofes. Im Rahmen der 15. Änderung sollen zusätzlich zwei bisher als gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellte Areale in „Fläche für die Landwirtschaft“ umgewandelt werden um die bestehende gesamtstädtische Bilanz an zukünftigen Gewerbeflächen aufrecht zu halten.

II. Bestandsaufnahme

4 Anthropogene Nutzungen und Einflüsse

4.1 Lage im Stadtgebiet; Gebietscharakteristik; Prägung

Der seit der Aufgabe des Bahnbetriebes im Jahre 1977 ungenutzte Rangierbahnhof Rheine R grenzt unmittelbar an die innerstädtischen Bahnflächen südlich des Staelskottenweges an. Er erstreckte sich über eine Länge von mehr als 2,5 km und einer durchschnittlichen Breite von 130 m. Das Gebiet liegt südlich des Siedlungsbereiches der Stadt Rheine in Richtung des Stadtteils Hauenhorst. Das Gebiet weist kaum topographische Bewegung auf, lediglich ein leichtes Gefälle in Richtung Süden ist festzustellen. Im Osten grenzt das Areal an den Bahndamm der Hauptstrecke Münster-Osnabrück an. Im Westen steigt das Umfeld über eine bis zu 6 m hohe Böschung zur Hauenhorster Straße hin an. Das Gebiet duckt sich hinter dieser mit Bäumen bestandenen Böschung weg. Es ist deshalb aus Richtung Waldhügel kaum wahrnehmbar. Die vorgesehene Entwicklung des Bereiches zu einem Gewerbepark wird deshalb das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbepark Rheine R ist geprägt durch die aufgegebenene Nutzung als Rangierbahnhof. Die Gleisanlagen sind zweiseitig vollständig abgebaut worden. Gegenwärtig läuft die Aufnahme und Aufbereitung des Gleisschotter. Insbesondere im südlichen Teilbereich finden sich einzelne Gebäude, die der Bahn dienten: u.a. Lokschuppen, Werkstattgebäude. Aufgrund der bereits mehr als 30 Jahre zurückliegenden Aufgabe der Nutzung sind diese Gebäude zum Teil bereits verfallen bzw. befinden sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Es ist deshalb notwendig, über Sicherungsmaßnahmen in diesem Bereich nachzudenken, um eine Gefährdung für Menschen auszuschließen.

4.2 Soziale Infrastruktur; Gemeinbedarfseinrichtungen

Da es sich bei dem überplanten Bereich ursprünglich um ein Bahngelände handelt, dessen Nutzung vor mehr als 30 Jahren aufgegeben worden ist, finden sich im Plangebiet selbst weder Gemeinbedarfseinrichtungen noch Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Aufgrund der geplanten Nutzung des Areals als Gewerbepark ist die Vorhaltung entsprechender Flächen für den Gemeinbedarf/soziale Infrastruktur auch nicht erforderlich.

4.3 Emissionen; 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). Ob

bzw. in welcher Form ggf. Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, wird gegenwärtig durch ein entsprechendes Gutachten ermittelt. Die Ergebnisse werden – soweit notwendig – in den Planentwurf zur Offenlage eingearbeitet.

Neben Schallemissionen ist die Betrachtung von Geruchsemissionen aufgrund der Nähe von landwirtschaftlichen Betrieben zum Plangebiet erforderlich. Hierzu ist von einem Fachbüro ein entsprechendes 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 des Rangierbahnhofes Rheine R der Stadt Rheine). Das Gutachten ist Bestandteil des Umweltberichtes und der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 307, Kennwort: Gewerbepark Rheine R.

Unter Berücksichtigung des bestehenden Viehbestandes und möglicher Erweiterungsabsichten der betroffenen Landwirte kommt der Gutachter 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 eines Gewerbegebietes bestehen. In diesen Bereichen wären 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 Gewerbegebieten für zulässig gehalten, wenn durch Festsetzung im Bebauungsplan ständige Arbeitsplätze ausgeschlossen werden. Die geforderten Festsetzungen werden in den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 307, Kennwort: Gewerbepark Rheine R übernommen.

4.4 Äußere verkehrliche Erschließung

Für den Teilbereich von Rheine R, der zukünftig gewerblich genutzt werden soll, stellt sich die Frage nach der verkehrlichen Anbindung an das vorhandene Verkehrsnetz. Aufgrund der Troglage – das Gelände ist als ebene Fläche in die Landschaft eingeschnitten worden – erfordert die Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz bauliche Maßnahmen. Wegen der projektierten Größe des Gewerbeparks 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 der K 77 (Hauenhorster Straße) über das ehemalige Gelände des Rangierbahnhofes hinweg erfolgen. Diese neue Trasse ist bereits mit den zuständigen Straßenbaulastträgern erörtert worden und es wurde Übereinkunft darüber erzielt, dass diese Querspange als Kreisstraße eingestuft und gebaut wird. Sowohl die Anknüpfung an die K 77 als auch der Anschluss an die B 481 wird über eine Einmündung ausgestaltet. Diese Erschließungsspanne umfasst ein Unterführungsbauwerk als Kreuzung mit der Bahnstrecke Rheine – Münster. Über die beiden Anknüpfungspunkte kann zukünftig die interne Erschließung des Gewerbeparks erfolgen.

Für den nördlichen Bereich besteht die Möglichkeit, Flächen für bahnaffines Gewerbe anzubieten. Bis unmittelbar nördlich an die Gewerbeflächen angrenzend liegt ein elektrifiziertes Gleis. Das Gewerbegebiet ist so konzipiert, das sich Gewerbebetriebe ansiedeln können, die einen Bahnanschluss benötigen. Diese Bahnanschlüsse sind als private Gleisanschlüsse auszugestalten auf Kosten der zukünftig anzusiedelnden Unternehmen. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen entstehen der Stadt Rheine somit keine zusätzlichen Kosten.

Der projektierte Gewerbepark Rheine R grenzt an den geplanten regionalen Radweg Rheine Coesfeld, der auf ehemaligen Bahnflächen entstehen soll. Der erste Bauabschnitt dieser Wegeverbindung von Steinfurt bis Rheine soll noch in diesem Jahr (2008) begonnen werden. Der Kreis Steinfurt koordiniert die Planung und die Finanzierung für alle Kommunen entlang des Radweges.

Die Trasse des Radweges im Bereich Rheine R verläuft vom Ortsteil Hauenhorst kommend über die Bahnbrücke der K 77 mit einem Verschwenk in das südliche Plangebiet. Entlang der Westseite eines aufgeschütteten Ablaufberges verlaufend, verschwenkt sie südlich der Querspange zwischen K 77 und B 481 bis an die Bahnstrecke Rheine – Münster. Hier soll durch den Bau einer neuen Brücke eine Querung der Querspange erfolgen. Parallel zu den Gleisen der Bahnlinie Münster-Osnabrück verläuft die Trasse bis zur nördlichen Grenze des Plangebietes. Hier verschwenkt die Trasse – innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 307 – auf die Westseite der Bahnanlagen. Langfristiges Ziel ist eine Verlängerung der Radwegeverbindung bis zum bereits ausgebauten Radweg Rheine-Wettringen, der derzeit im Bereich des Bahnhofes der Stadt Rheine endet.

4.5 Ver- und Entsorgung; sonstige technische Infrastruktur

Der Anschluss des Gewerbeparks an das technische Infrastrukturnetz der Stadt Rheine ist noch zu schaffen. Dabei ist es Ziel, das anfallende Schmutzwasser der Kläranlage Nord der Stadt Rheine zuzuleiten. Das Oberflächenwasser soll hingegen über ein zwischengeschaltetes naturnah gestaltetes Regenrückhalte- bzw. Regenklärbecken der Ems zugeleitet werden. Hierzu wird im südlichen Planbereich eine entsprechende Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Die Einleitung des Oberflächenwassers in die Ems erfolgt über einen Anschluss dieses Beckens an den an der südlichen Plangrenze verlaufenden Frischebach in Form eines offenen und naturnah gestalteten Ablaufgrabens. Durch die Ausbildung eines Rückhaltebeckens wird eine gedrosselte Eingabe des Wassers in den Vorfluter gesichert.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom, wird durch die Stadtwerke Rheine GmbH sichergestellt. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass entsprechende Leitungstrassen bereitgestellt werden können.

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 Behandelns und des Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

4.6 Bodenkontamination; Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 307 umfasst im wesentlichen Flächen, die ehemals von der Deutschen Bahn für unterschiedliche Aufgaben genutzt wurde. Seit Aufgabe der Bahnnutzung sind eine Vielzahl von Untersuchungen und auch Altlastensanierungen auf dem Bahngelände durchgeführt worden. Darüber hinaus sind zwischen den Beteiligten – Stadt Rheine, Grundstückseigentümern, zuständige Aufsichtsbehörden und Fachgutachtern – Gespräche hinsichtlich der Altlastenproblematik und möglicher noch durchzuführender Schritte geführt worden. Die Erarbeitung eines abschließenden Sanierungsplanes steht noch aus. Bis zur möglichen Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 307 wird dieser Sanierungsplan jedoch vorliegen und dessen Ergebnisse, sofern erforderlich, in den Planentwurf und seine Begründung Eingang finden.

Die bisher schon vorliegenden Ergebnisse zeigen folgendes Bild: Für den nördlichen Teilbereich ist im Jahre 2006 eine abschließende Altlastenuntersuchung durchgeführt worden. Bei einer Probendichte von einer Bohrung auf 1.250 m² bzw. 2.500 m² 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. Grundwassergefährdung besteht.

Auch für den südlichen Teilbereich, der einer ökologischen Entwicklung zugeführt werden soll, besteht kein akuter Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr durch Altlasten. Lediglich für einzelne räumlich eingegrenzte Bereiche (ehemalige Ölgruben, Teile des Kanalbestandes) wird eine weitergehende Untersuchung angeregt. Diese Analyse wird im Rahmen der noch zu erarbeitenden Sicherungsmaßnahmen (z.B. Gefahr durch auffällige Gebäude und offene Gräben) erfolgen.

Generell sind die Belastungen nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand nicht so gravierend, dass eine Kennzeichnung des Plangebietes als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, erforderlich ist.

Die Entwicklung des ehemaligen Rangierbahnhofes Rheine R zu einem Gewerbepark ist verzahnt mit der Entwicklung des sog. IV. Quadranten in der Innenstadt von Rheine im Bereich der Lindenstraße. Auf beiden Arealen finden sich belastete Bodenmaterialien für die aufgrund der relativ geringen Belastungen die Möglichkeit besteht, das Material wieder einzubauen. Für eine endgültige Lagerung entsprechenden Bodenmaterials sind die ehemaligen Ablaufberge im südlichen Teilbereich vorgesehen. Bei einer Erhöhung dieser vorhandenen Bodenerhebungen auf eine maximale Höhe von 6 – 6 Metern wird es möglich, ein Gesamtvolumen von ca. 35.000 m³ belasteten Bodenmaterials gesichert einzubauen. Die entsprechenden Flächen sind im Bebauungsplanentwurf dargestellt als Flächen für Aufschüttungen. Weitere Details sind noch in dem abschließend im Rahmen des Bodenmanagements zu erstellenden Sanierungsplanes für die angesprochenen Bereiche IV. Quadrant und Rheine R zu klären. Bis zur Durchführung der Offenlage wird der Sanierungsplan vorliegen und die Ergebnisse – sofern erforderlich – in den Planentwurf übernommen.

4.7 Kampfmittelbeseitigung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Bereich, in dem Blindgänger aus dem zweiten Weltkrieg erwartet werden. Gegenwärtig erfolgt im nördlichen Teilbereich, der zukünftig baulich genutzt werden soll, die Abräumung des Gleisschotters. Nach Abschluss dieser Maßnahme sollen die bestehenden direkten Verdachtsflächen systematisch nach Kampfmitteln abgesucht werden.

4.8 Denkmalschutz, -pflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanens finden sich Gebäude bzw. Gebäude-
reste der ursprünglichen bahnbetrieblichen Nutzung, insbesondere Lokschuppen
mit Drehscheibe, Stellwerk, Sozialgebäude. Diese Gebäude sind nicht als Bau-
denkmäler in die bei der Stadt Rheine bestehenden Denkmalliste eingetragen.

III. PLANUNG; Auswirkung; Maßnahmen

5 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für den Gewerbepark Rheine R basiert auf einer zentralen Haupterschließung, die das lang gestreckte max. 150 m breite von Nordwesten nach Südosten verlaufende Gewerbegebiet gliedert und erschließt. Ein regionaler Radweg zwischen Rheine und Coesfeld verläuft entlang der Ostseite des Plangebietes und hat an mehreren Stellen Anschluss an den Gewerbepark.

Im nördlichen Bereich verschwenkt die Haupterschließungsachse auf die Ostseite des Plangebietes. Dieser Bereich erhält seine besondere Standortgunst über die Möglichkeit, einen privaten Gleisanschluss anlegen zu können. Durch den Verschwenk der Erschließungsachse wird es ermöglicht, die für bahnaffine Nutzungen benötigten großen Baufelder mit Grundstückstiefen bis zu 120 m zu schaffen. Die Grundstücke von 10.000 m² können auch in kleinere Einheiten aufgeteilt oder auch zu noch größeren Arealen zusammengefasst werden. Die nördlich des projektierten Wendeplatzes – die nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt – ist optional ebenfalls als Fläche für bahnaffine Nutzungen denkbar, z.B. für die Verlagerung von bahngelagerten Nutzungen aus dem Bahnhofsbereich und dem IV. Quadranten/Lindenstraße.

In das Konzept einbezogen wird eine Teilfläche, die sich derzeit noch im Eigentum der DB AG befindet (Teilfläche des Flurstücks 489, ehemaliges Ausziehgleis Rose). Diese zurzeit tiefer liegende Fläche wird aufgefüllt und verdichtet, sodass eine gewerbliche Nutzung möglich ist.

Der zwischen einer zusätzlichen Anbindung des Gewerbegebietes zur Hauenhorster Straße und der Querspange zwischen K 77 und B 481 liegende Bereich ist als Gewerbe- und Dienstleistungspark konzipiert.

Vorrangig sollen hier Nutzungen angesiedelt werden, die in der Bandbreite von Dienstleistungsbetrieben, nicht störendem Gewerbe, technologieorientierten Ge-

werbebetrieben aber auch Handwerksbetrieben, die gleichzeitig ihr Produkte präsentieren wollen, liegen.

Der mittlere Bereich wird erschlossen durch eine zentrale Allee. Von dieser zentralen Achse aus werden die flexibel einteilbaren Baufelder (Cluster) angedient. Im zentralen Abschnitt wird ein Cluster mit einer Standardbreite von 60 m vorgegeben. Das Cluster ist teilbar, aber auch für ein größeres Grundstück zu mehreren zusammenfassbar. Es können somit Grundstücksgrößen von 1.800 m² bis ca. 7.200 m² angeboten werden, in Einzelfällen sind auch bis zu 9.000 m² denkbar.

Im südlichen Bereich des Gewerbeparks wird die Erschließungsachse nach Westen verschwenkt bis an den Rand des Plangebietes. Gleichzeitig wird damit der Erhalt des vorhandenen Ablaufberges auf der Ostseite ermöglicht. Das durch den Verschwenk gebildete Baufeld weist eine eigenständige Baustruktur mit Gebäuden in Ost-West-Richtung auf. Die Erschließung erfolgt über Höfe mit jeweils einer separaten Zufahrt zur Haupteinschließung.

Der Bereich südlich der Querspange ist geprägt durch seine erhaltenswerte Vegetation mit zu schützenden Biotopen. Zusätzlich sollen hier die Anlagen für die Niederschlagsentwässerung des Gewerbeparks entstehen.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Aktivierung der aufgegebenen Bahnflächen Rheine R zu einem Gewerbepark werden alle Bauflächen als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen. Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden die in Gewerbegebieten zulässigen Tankstellen ausgeschlossen um die mit Tankstellen verbundenen erhöhten Verkehrsbewegungen aus dem Gewerbepark fernzuhalten und die angrenzenden Zufahrtsstraßen von der entsprechenden Belastung freizustellen. Die Stadt Rheine verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das der Sicherung der Innenstadt und der bestehenden Versorgungsschwerpunkte dient. Entsprechend dieser vom Rat der Stadt Rheine beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung wird im Gewerbepark der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der „Rheiner Liste“ ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 5 bzw. 9 BauNVO werden die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen sofern es sich um Betriebe in Sinne der §§ 33 a und 33 i der Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 02. 1999 handelt und zwar: Spielhallen, Betriebe mit Sexdarstellungen und Sex-Kinos und Video-Kabinen/Video-Peep-Shows. Der zu überplanende Bereich soll zu einem hochwertigen, innenstadtnahen Gewerbegebiet entwickelt werden, die dargestellten Betriebe würden diese projektierten Entwicklung verhindern, bzw. erschweren. Aus demselben Grund werden auch Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution ausgeschlossen.

In Abhängigkeit der Nähe zur landwirtschaftlichen Hofstelle westlich des Plangebietes erfolgen aufgrund von Geruchsemissionen Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung: in unmittelbarer Nähe zur Hofstelle sind nur Betriebe ohne ständige Arbeitsplätze zulässig. Als nächste Stufe werden Bereiche klassifiziert, in denen das ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässige Wohnen ausgeschlossen wird.

In Abhängigkeit der Nähe des Gewerbegebietes zu Wohngebäuden im Außenbereich erfolgt eine Gliederung des Gewerbegebietes hinsichtlich des Abstandserlasses NRW. Genauere Aussagen hierzu werden gegenwärtig durch eine schalltechnische Untersuchung erbracht.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der projektierten Nutzungsschwerpunkte erfolgt eine Gliederung der Bauflächen hinsichtlich der zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahl:

Für den nördlichen Teilbereich, der für bahnaffine Nutzungen bzw. großflächige Gewerbebetriebe vorgesehen ist, wird wegen der größeren Grundstücksgrößen eine Geschosflächenzahl von 1,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl schöpft mit einem Wert von 0,8 den gem. BauNVO höchstzulässigen Wert für Gewerbegebiete aus.

Für den zentralen Bereich wird eine größere Baudichte vorgegeben: Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 wird eine maximale Geschoßflächenzahl von 1,6 festgeschrieben. Hiermit wird der städtebaulich-funktionalen Idee eines architektonisch hochwertigen Gewerbeparks Rechnung getragen.

Der Eingangsbereich zum Gewerbepark aus südlicher Richtung soll städtebaulich betont werden durch eine massivere Bebauung. Hier wird deshalb bei einer Grundflächenzahl von 0,8 eine Geschoßflächenzahl von 2,0 vorgegeben.

Für die gesamte bebaubare Fläche des Gewerbegebietes wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit I – III festgesetzt. Lediglich an städtebaulich besonders relevanten Bereichen wird hiervon abgewichen: Zur Betonung der Eingangssituation in das Gewerbegebiet von der neuen Erschließungsspanne aus wird in diesem Bereich eine minimal zweigeschossig bzw. maximal viergeschossige Bebauung vorgezeichnet. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass sich die Auftaktbebauung für den Gewerbepark durch eine bauliche Massivität darstellt.

Von einer vergleichbaren städtebaulichen Bedeutung im nördlichen Bereich ist die Bebauung am Endpunkt der zentralen Verkehrsachse/Verschwenk der Achse in östlicher Richtung. Auch für dieses Baufeld wird als Mindestmaß eine Zweigeschossigkeit vorgegeben.

Es ist städtebauliches Ziel, entlang der Erschließungsachse die Verwaltungs- und Bürogebäude mit einer mindestens zweigeschossigen Bebauung zu konzentrieren. Die meist eingeschossigen Produktionshallen sollen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen untergebracht werden. Es wird jedoch darauf verzichtet, diese Gliederung durch entsprechende Festsetzungen hinsichtlich der mindestens erforderlichen Zahl der Vollgeschosse planungsrechtlich exakt vorzugeben. Viel-

mehr soll im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke auf die Erfüllung dieser städtebaulichen Vorgabe hingearbeitet werden.

6.3 Örtliche Bauvorschriften; Baugestaltung

Auf den Erlass von örtlichen Bauvorschriften, wie etwa Vorgaben zur Fassadengestaltung wird verzichtet. Die Einhaltung architektonisch-gestalterischer Vorgaben wird im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke durch die Stadt Rheine geregelt.

6.4 Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche

Auf die Festsetzung einer geschlossenen bzw. offenen Bauweise wird verzichtet, vielmehr wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Inhalt der abweichenden Bauweise ist der Bau von Gebäuden in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand ohne Beschränkung der Gebäudelänge. Die mit der Festsetzung „offene Bauweise“ ansonsten verbundene Beschränkung auf eine Gebäudelänge von maximal 50 m würde zur einer Erschwerung der gewerblichen Nutzung führen, da im Gewerbebau Baulängen von über 50 m – in Abhängigkeit der Größe des Gewerbebetriebes – häufig vorkommen.

6.5 Innere verkehrliche Erschließung

Die Verteilung des Verkehrs im Gewerbepark erfolgt über eine zentral liegende Haupterschließungsachse, die im nördlichen Bereich nach Osten und im südlichen Abschnitt nach Westen verschwenkt wird. In dem Bereich, in dem die interne Erschließung mittig zwischen den projektierten Gewerbeflächen liegt, ist die Verkehrsfläche so dimensioniert, dass beidseitig Parkstreifen gebaut werden können. Dieser Parkstreifen wird durch Baumstandorte unterbrochen, sodass die Verkehrsfläche insgesamt alleeartig ausgebaut werden kann.

Im nördlichen Bereich ist lediglich für den Westseite der Erschließungsstraße die Anlage von Parkplätzen vorgesehen. Auch diese Parkplätze werden durch Baumstandorte gegliedert. Auf der Ostseite der Straße verläuft die Trasse des regionalen Radweges zwischen Coesfeld und Rheine.

Im südlichen Bereich muss die Zuwegung zum geplanten Regenrückhalte-/Klärbecken gesichert werden. Hierzu ist es nicht erforderlich, eine neue Erschließungsmaßnahme durchzuführen, vielmehr kann die in der Örtlichkeit vorhandene Zufahrt zur KLV-Anlage als Verkehrsanbindung dienen. Die KLV-Anlage ist zwischenzeitlich in das GVZ Rheine verlagert worden, die Andienungsflächen sind jedoch in der Örtlichkeit als ausgebaute, geteerte Straßenfläche vorhanden. Diese Anbindung wird jedoch planungsrechtlich nicht als öffentliche Verkehrsfläche gesichert, vielmehr erfolgt die Zweckbindung als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Grundstücksanlieger. Lediglich für Fußgänger und Radfahrer erfolgt eine generelle Freigabe dieser Verkehrsfläche. Die Fuß- und Ragwegeverbindung erhält einen Anschluss an den regionalen Radweg Coesfeld – Rheine, der an der östlichen Grenze des Plangebietes verläuft.

6.6 Ver- und Entsorgung; sonstige technische Infrastruktur

Generell erfolgt ein Anschluss des Gewerbeparks an das in der Stadt Rheine vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz:

Die Abwasserentsorgung soll im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser wird der örtlichen Kläranlage zugeführt. Das Oberflächenwasser soll über ein Regenrückhalte-/Klärbecken über den Frischebach im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes direkt der Ems zugeleitet werden. Eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagwassers auf den Baugrundstücken wird über eine textliche Festsetzung ausgeschlossen. Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse ist eine beeinträchtigungslose Versickerungsfähigkeit nicht vorhanden. Damit sind die zukünftigen Nutzungsberechtigten gemäß § 51 a LWG (Landeswassergesetz NW) nicht beseitigungspflichtig, sondern die Beseitigungspflicht obliegt der Stadt Rheine.

Die zukünftige Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Erdgas erfolgt über die Stadtwerke Rheine als örtlicher Versorgungsträger.

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.

6.7 Emissionen/ Immissionen

Von der geplanten gewerblichen Nutzung gehen Emissionen auf die in der Umgebung vorhandenen Wohngebäude aus. Entsprechend der Lage dieser Wohnhäuser im Außenbereich oder innerhalb von gewerblichen Bauflächen wird derzeit eine Analyse der Emissionen erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden – spätestens zur Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 307 – in den Planentwurf eingearbeitet. Dabei ist insbesondere eine Gliederung des Gewerbegebietes entsprechend dem Abstandserlass Nordrhein-Westfalen denkbar.

6.8 *Grün- und Freiraum*

Der nördliche Teil des Bebauungsplangebietes wird entsprechend der Ausweisung als Gewerbegebiet relativ stark versiegelt bzw. bebaut. Obergrenze bildet hier die festgesetzte Grundflächenzahl mit 0,8. Für die verbleibenden Freiflächen werden z.T. durch textliche Festsetzungen bzw. zeichnerische Darstellungen Vorgaben hinsichtlich der Gestaltung gemacht, insbesondere wird die Begrünung von Stellplätzen und eine Eingrünung des östlich im Plangebiet verlaufenden regionalen Radweges Rheine - Coesfeld vorgegeben. Auch die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes mit Bäumen wird durch eine textliche Festsetzung vorgegeben.

Auf der Westseite des Plangebietes verläuft zwischen der nördlichen Grenze der projektierten Erschließungsspanne zwischen K 77 und B 481 eine begrünte Böschung mit vorgelagertem Entwässerungsgraben. Dieser vorhandene Grünbereich wird durch die Festsetzung als private Grünfläche gesichert. Dabei wird der

Grünstreifen erweitert um eine 3,00 breite Fläche, die zur Andienung des Entwässerungsgrabens benötigt wird.

Neben diesen bandartigen Freiflächen sind in das Gewerbegebiet zur Gliederung weitere Grünflächen eingestreut. Auch die vorhandenen Ablaufberge sollen in die Freiraumgestaltung integriert werden. Bei der angedachten Erhöhung der Ablaufberge durch gering belastetes Bodenmaterial kann ein Landschaftsbauwerk entstehen, das vom Radweg aus über einen ansteigenden Fußweg aus erklommen werden kann. Mit einem an der höchsten Stelle errichteten Turm oder Masten könnte eine weithin sichtbare Landmarke entstehen, die auf das Gewerbegebiet hinweist.

Im Bereich südlich der „Querspange“ soll die erhaltenswerte Vegetation mit den zu schützenden Biotopen gesichert werden. Eingelagert in diese Fläche werden die Anlagen für die Niederschlagsentwässerung (Regenrückhaltebecken und Regenklärbecken), sowie ein offener, naturnah gestalteter Ablaufgraben zum Frischebach. Die Fläche – mit Ausnahme der Versorgungsfläche – wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Für die zum Teil fragilen Biotope soll ein Pflegeplan erarbeitet werden, damit diese langfristig gesichert werden können, und nicht durch eine fortschreitende Verbuschung verdrängt werden.

6.9 Bodentragfähigkeit, Gründung

Bei einer Teilfläche des Flurstücks 489 handelt es sich um ein teilweise aufgefülltes Gelände. Die Auffüllungen resultieren aus der ehemaligen Nutzung als Bahnanlage bzw. durch Auskoffierung und Abschub im Rahmen der Altlastensanierung. Durch einen entsprechenden textlichen Hinweis wird auf eventuell auftretende Gründungsschwierigkeiten bei Bauvorhaben in diesem Bereich hingewiesen.

IV. SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE

ASPEKTE

7 Umsetzung; Realisierung

Die Stadt Rheine ist Eigentümerin der Flächen, die gewerblich genutzt werden sollen bzw. die Übernahme der Flächen durch die Stadt Rheine ist bereits vertraglich gesichert. Auch die Fläche für das Regenklär- und rückhaltebecken sowie der Ablauf aus diesen Becken zum Frischebach befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Rheine. Die Flächen westlich und nördlich des zentralen Gewerbegebietes, die für die Querspange zwischen Münsterlanddamm/B 481 und Hauenhorster Straße/K 77 benötigt werden, befinden sich noch in Privatbesitz. Erste Gespräche mit den betreffenden Eigentümern sind bereits geführt worden.

Die Realisierung der geforderten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für den südlichen Bereich zum Erhalt der vorhandenen ökologisch wertvollen Fauna und Flora ist zurzeit zwischen den Beteiligten – Grundstückseigentümer, Stadt Rheine

und Naturschutzbehörden – noch nicht abschließend geklärt. Bis zur Offenlage des Planentwurfes soll eine abschließende Vereinbarung geschlossen werden.

Rheine, 10. September 2008

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

Im Auftrag

Michaela Gellenbeck
Städt. Baurätin z.A.