

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

zum Bebauungsplan Nr. 348, Kennwort: „GE Osnabrücker Straße - Süd“
gemäß § 9 Abs. 1 BauGB bzw. BauNVO
(Anpassungen zum Erstentwurf in rot)

I. Festsetzungen

1. Zulässigkeitsvorbehalt zur Einhaltung naturschutzrechtlicher Vorgaben.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB gilt folgende aufschiebende Bedingung: Die mit dem Bebauungsplan vorgesehenen Eingriffe sind erst zulässig nach erfolgter Freigabe der geplanten Inanspruchnahmen

- der von der Erschließung betroffenen Streuobstwiese (Kompensationsmaßnahme MHK1),
- den im Zuge der Planung zum Gewässerumbau beabsichtigten Teilen des Paschenaustreifens (betroffene Teile der Kompensationsmaßnahme MF05)
- sowie der absehbar punktuell vom Gewässerumbau betroffenen uferbegleitende Gehölzstreifen (mit MB90 im Kompensationskataster gekennzeichnet)

über Befreiung nach § 67 BnatSchG.

2. Betriebliche / Anlagengliederung nach Abstandsklassen

Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach Betriebs- bzw. Anlagenarten gegliedert. Unzulässig sind die im Plan bezeichneten Betriebsarten je Abstandsklasse gemäß der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6. Juni 2007 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Die Abstandsliste ist der Begründung zu diesem Bauleitplan als Anlage beigefügt. Ausnahmen nach dieser Gliederung sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für Betriebs- bzw. Anlagenarten ~~der nächstniedrigeren Abstandsklasse bzw. des nächstgrößeren Abstandes~~ zulässig, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, dass ~~schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG nicht zu erwarten sind und der Immissionsschutz sichergestellt ist.~~

3. Bestimmung nicht zulässiger Gebietsnutzungen

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Ebenfalls sind Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe im Sinne der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind unzulässig.

4. Höhenfestsetzungen (Gebäude, Straße, Gelände)

Die maximal zulässige Baukörperhöhe (oberster Dachabschluss/Attika) für die gewerblichen Grundstücksflächen wird auf 15,0 Meter Höhe festgesetzt. Für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge, Antennen etc.) und für die intensive Dachbegrünung (Aufbauhöhe Substratschicht >20 cm) gilt, dass diese den obersten Bezugspunkt um bis zu 2,00 m überschreiten dürfen.

Der untere Bezugspunkt wird final noch bestimmt. Dazu wird die mittlere Höhe der Oberkante des vorgelagerten Erschließungsstraßenausbaus (Fahrbahn) angrenzend an das Grundstück angesetzt. Spätestens zu den Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren sind die maßgeblichen Straßenausbauhöhen festgelegt. Auf Anfrage werden diese von der Verkehrsplanung (Stadt Rheine) oder Straßenbau (TBR) mitgeteilt. Bei mehreren angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche maßgebend, die der optisch dominanten Hauptfassade (z.B. Hauseingangs-/Empfangsbereich) vorgelagert ist. Die gewerblichen Grundstücke sind vorab einer gewerblichen Nutzung mit Ausnahme der festgesetzten Anpflanzstreifen auf die neue Geländehöhe im Sinne des § 2 (4) BauO NRW zu modellieren. Als neue Geländehöhe ist die lineare Verbindung zwischen den Höhen der Fahrbahnoberkanten der umgebenden Erschließungsstraßen maßgeblich. Die auf den Gewerbeflächen festgesetzten

Anpflanzstreifen sind vor Aufnahme der gewerblichen Nutzung als Böschung zum Ausgleich der Geländehöhen zu den angrenzenden Flächen auszugestalten.

5. Einfriedungspflicht

Die Maßnahmenflächen M 1 und M2 sind mittels Einfriedung vor einem Betreten zu sichern. Dazu ist an den dort gelegenen Grundstücksgrenzen vor Aufnahme gewerblicher Nutzungen eine einheitlich landschaftsbildverträglich gestaltete, **öffnungslose (d.h. keine Durchgangsmöglichkeiten)** Einfriedung herzustellen. Als entsprechend geeignet wird eine durchgängige, mindestens 1,5 m – 2 m hohe, blickdurchlässige und dunkel beschichtete Zaunanlage angesehen (z. B. anthrazitfarbener Doppelstabmattenzaun). Die Einfriedung ist dauerhaft zu erhalten.

6. Dachbegrünungspflicht

Dächer von Büro- und Verwaltungsgebäuden sind mit Ausnahme von nicht begrünbaren untergeordneten Elementen (z.B. Dachfenster) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB vollflächig und dauerhaft zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mindestens extensiv anzulegen und dabei mit einer Sedum-/ Grasschicht von mindestens 10 cm Substrat-Aufbaudicke herzustellen. Die Kombination von Gründach und Solaranlage ist zulässig.

7. Öffentliche Grünfläche entlang der Osnabrücker Straße

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche entlang der L 501 (Osnabrücker Straße) dient als straßenbegleitende Grünlandfläche. Diese Fläche ist von Gehölzen oder Bäumen freizuhalten, da die Fläche eine gekennzeichnete unterirdische Leitungstrasse mit ihrem Schutzstreifen beinhaltet und weitere unterirdische Leitungsführungen ggf. vorgesehen und zulässig sind.

8. Eingrünungsverpflichtungen

Auf den gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind standortheimische Gehölze der nachfolgend genannten Arten anzupflanzen: Weißdorn, Schlehe, Eberesche, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Faulbaum, Haselnuss, Kornelkirsche, Sal-Weide, Öhrchen-Weide, Hunds-Rose, Feldahorn, Stieleiche, Sandbirke, Spitzahorn, Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Stechpalme (Ilex) oder Eibe. Es ist anhand einer Mischung aus mindestens fünf der genannten Gehölzarten eine abwechslungsreiche, vollflächig geschlossene Bepflanzung herzustellen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Im nördlichen Anpflanzstreifen entlang der Osnabrücker Straße ist die benachbarte öffentliche Grünfläche als Leitungstrasse zu berücksichtigen (d.h. Vermeidung von in die öffentl. Grünfläche einwurzelnden Bäumen).

Bei der Pflanzung von Sträuchern und Heistern mit einer Höhe von 60-120 cm sind die Gehölze in einer Dichte von 1 Pflanze/ max.1,5 bis 2,0 m² zu pflanzen. Die Qualität der zu pflanzenden Gehölze muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL entsprechen. Abgänge/Ausfälle in den Anpflanzungen sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode der Gehölze in gleicher Art zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung vollständig und ordnungsgemäß herzustellen und nachzuweisen.

9. Zu- und Abfahrtsverbote

Im Geltungsbereich sind entlang der L 501 (Osnabrücker Straße) Unterbrechungen bzw. Querungen für gewerbliche Grundstückszu- und -abfahrten nicht zulässig (Ein- und Ausfahrtverbot). Eine Zufahrt zum Zwecke der Pflege und Unterhaltung der Maßnahmenfläche „M2“ soll dagegen von der Osnabrücker Straße aus möglich sein.

Bei dem an der Zufahrt benachbart zur Streuobstwiese in der Planzeichnung festgesetzten Zu- und Abfahrtsverbot ist ein Befahren zum Zwecke der Unterhaltung der Streuobstwiese oder Maßnahmenfläche „M1“ ausgenommen.

10. Maßnahmenfläche M1

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzte Fläche „M 1“ zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. Fläche auch für die Wasserwirtschaft und Regelung des Wasserabflusses beinhaltet die „Paschenau“ als Gewässer; hier ist im Zuge der Entwicklung eine Bachauenumgestaltung mit mäandrierendem Gewässerausbau geplant. Die Umgestaltung soll dabei insbesondere dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie der

Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz und der Regelung des Wasserabflusses (Retentions- und Sukzessionsraum; Renaturierung) dienen.

11. Maßnahmenfläche M2

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzte Fläche „M 2“ zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. Fläche auch für die Wasserwirtschaft und Regelung des Wasserabflusses beinhaltet die zu schützende Wallhecke. Sie ist fachgerecht zu erhalten. Darüber hinaus ist der an der Ostgrenze des Geltungsbereich vorhandene Entwässerungsgraben auch künftig zur Aufnahme von Niederschlagswasser aus dem Gebiet vorgesehen und zu erhalten. Zum Zwecke der Unterhaltung ist ein befahrbarer Schotterrasenweg bis höchstens vier Meter Breite (den Graben westlich begleitend geführt) zulässig. Unterirdisch der Wegeführung kann zum Zwecke der Gebietsversorgung eine unterirdische Fernwärmeleitung verlegt und betrieben werden. Die verbleibende Fläche ist extensiv zu pflegen.

II. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB

1. Ortsrecht

Auf das neben den Planvorgaben bestehende und zu beachtende Ortsrecht der Stadt Rheine (Baumschutzsatzung, Stellplatzsatzung, Entwässerungssatzung, etc., abrufbar unter <https://www.rheine.de/rathaus-service/orstrecht/index.html>) wird hingewiesen.

2. Boden

Zur Planung liegt ein Boden-/Baugrundgutachten vom 12.08.2024 vor (HINZ Ingenieure GmbH Münster). In einigen der Mischproben wurden Belastungen des Bodens festgestellt, die gem. Ersatzbaustoffverordnung (EBV) keinen uneingeschränkten Einbau zulassen. Eine Verwertung des bei Eingriffen in das Erdreich zutage geförderten mineralischen Materials ist mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt vorab abzustimmen.

3. Artenschutz

3.1 Regelungen zur Baufeldfreimachung und für Schnitte und Rodungsarbeiten

Um Störungs- und Tötungstatbestände für Brutvögel und Fledermäuse zu vermeiden, sind Gehölzentnahmen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (§ 39 Abs. 5 BNatSchG), also in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Höhlenbäume mit Quartierspotenzialen müssen bei einer geplanten Entnahme im Vorfeld erneut im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung mit Dokumentation kontrolliert werden.

3.2 Artenschutzverträgliche Beleuchtung

Die Beleuchtung im Geltungsbereich ist zur Gewährleistung des Artenschutzes so zu beschränken und abzuschirmen, dass diese nicht erheblich in den Landschaftsraum, insbesondere nicht in die Maßnahmenflächen M1 und M2 (Bachauenbereich der Paschenau und den östlichen Wallheckenbereich samt Graben) strahlen. Hinweise zur Gestaltung verträglicher Außenbeleuchtungsanlagen geben die Leitfäden des NRW Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV-Info 42 aus 2018) oder des Bundesamts für Naturschutz (BFN Skript 543 aus 2019). Ein Beleuchtungskonzept ist zur Absicherung der Artenschutzbelange bei Bauantragstellung dem Bauantrag beizufügen und die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.

3.3 (Vorgezogener) Artenschutzbezogener notwendiger Ausgleich

Der den Planunterlagen beigefügte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag weist auf einen Baum am Paschenaugraben mit Quartierspotenzial insbesondere für Fledermäuse hin und empfiehlt nach Möglichkeit den Erhalt. Der Plan sieht jedoch die Überplanung vor, so dass artenschutzrechtlich vorab der Eingriffe der mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte erforderliche CEF-Ausgleich (CEF = Continuous Ecological Functionality-measures) dokumentiert zu erfolgen hat. Es sind vor dem Entfall 5 Ersatzquartiere fachgerecht in der im Geltungsbereich zu schützenden Wallhecke anzubringen (dabei zu beachtende Vorgaben und Hinweise s. Umweltbericht, insb. Kap. 5.3.3). Ebenso werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag die vorhandenen Heckenstrukturen an der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze als wichtige Leitlinien für Fledermäuse eingestuft, deren grundlegender Erhalt oder ausgleichende Wiederherstellung es rechtzeitig sicherzustellen gilt (vgl. auch Festsetzung Nr. 1).

4. Externe Kompensation

Zur Kompensation des nach Umsetzung der Planung nicht im Geltungsbereich ausgleichbaren Eingriffs wird zum einen die im Umweltbericht beschriebene Ökokonto-Maßnahme eingesetzt mit räumlicher Lage in Gemarkung Elte, Flur 8, Flurstück 13. Bei der Maßnahme handelt es sich um eine erfolgte Umwandlung von Acker in Extensivgrünland/Magergrünland mit Bewirtschaftungsauflagen. Daneben werden zum Ausgleich der drei absehbar für die Erschließung zu rodenden Altbäume (1 Stieleiche, 1 Rotbuche, 1 Pappel) kompensierende Ersatzpflanzungen auf der tangierten baumbestandenen Grünlandfläche mit Streuobstwiese getätigt. Drei Obstbäume sollen hier die Streuobstwiese weiter optimieren und im Bereich der baumbestandenen Grünlandfläche vier Laubbäume den Ausgleich komplettieren. Einzelheiten sind dem Umweltbericht im Kapitel 5.3.1 zu entnehmen.

5. Beachtung Luftraumschutz

Das Plangebiet liegt in den Bauschutzbereichen des militärischen Flugplatzes Rheine-Bentlage und des zivilen Verkehrslandeplatzes Eschendorf. Beanspruchungen des Luftraums ab 30 m über der natürlichen Geländehöhe bedürfen zur Abklärung diesbezüglicher Belange beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr in Bonn der Abklärung und Zustimmung. Dies gilt auch für Aufbau und Benutzung von Baugeräten während der Bauzeit.

6. Hinweis zu Erdarbeiten und zu Bodendenkmalbelangen

Vor Beginn von Erdarbeiten sind von den Bauausführenden rechtzeitig Leitungsauskünfte einzuholen. Bei Bodeneingriffen können des Weiteren Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

7. Kampfmittel

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen in den Luftbildern keine erkennbaren Belastungen vor.

Allgemeines:

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

8. Überflutungsschutz

Jeder Eigentümer hat sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen. Eine Überflutung kann eintreten, wenn im Gelände, auf Straßen oder Hofflächen kurzzeitig aufgestautes Oberflächenwasser (über tief liegende Eingänge, Kellerfenster oder Zufahrten) in die Gebäude eindringt und dort Schäden verursacht, ohne dass ein Mangel in der Kanalisation vorliegt. Für Grundstücke mit bebauten und befestigten Flächen von mehr als 800 qm ist nach DIN 1986-100 eine Überflutungsprüfung durchzuführen. Es wird empfohlen die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mind. 0,30 m höher als die Erschließungsstraße zu legen.

9. Brandschutz / Löschwasser

Nach Auskunft der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH (EWR) vom 19.12.2025 steht gemäß einer in diesem Gebiet durchgeführten Druck- und Mengenmessung bzw. Rohrnetzberechnung der EWR potenziell eine Löschwassermenge von 192 m³/h im Umkreis von 300 Metern zur Verfügung. Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem leitungsgebundenen Wasserversorgungssystem der EWR erfolgt grundsätzlich gemäß dem zwischen der Stadt Rheine und der EWR abgeschlossenen Löschwasservertrag vom 21.12.2020.

Die Lieferung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 nach Können und Vermögen.

Soweit ein vorhabenbezogen erforderlicher Brandschutz nicht aus der zentralen, öffentlichen Wasserversorgungsanlage sichergestellt werden kann, sind vom Vorhabenträger in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH (EWR) alternativ mögliche Vorsorgemaßnahmen zu prüfen (z.B. ggf. Löschwasser aus offenen Wasserläufen, Teichen, Brunnen, Behältern; ggf. Entnahme aus Löschwasser-Zisternen). In bauaufsichtlichen Verfahren sind diese Belange unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle der Stadt Rheine abzustimmen.

10. Straßenbaulastträgerhinweise (Osnabrücker Str.)

Aus dem Plangebiet dürfen keine störenden Einflüsse (z.B. Blendwirkungen durch Scheinwerfer oder werbende Einrichtungen) entstehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 501 (Osnabrücker Straße) negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Landesstraße vorzusehen.

Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Bauliche Anlagen bedürfen der Zustimmung bzw. Genehmigung der Straßenbaubehörde, wenn sie längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn errichtet werden.

Anlagen der Außenwerbung dürfen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Für Ausnahmen ist die Zustimmung der Straßenbaubehörde erforderlich.

11. Geruchsemissionen

Zur Planung wurde ein Geruchsgutachten erstellt (Fides, Geruchstechnischer Bericht Nr. G24067.1/01 v. 07.10.2024). An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Betriebe und Nutzflächen. Die im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung verursachten Geruchs, Staub- und Geräuschimmissionen sind als ortsüblich hinzunehmen. Neu ansiedelnde geruchsrelevant emittierende Betriebe müssen bzgl. ihrer Auswirkungen im Genehmigungsverfahren überprüft werden.

12. Einsichtnahmemöglichkeit zu Vorschriften und Gutachten

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen, VDI-Richtlinien und sonstige Regelwerke) sowie Gutachten können bei der Stadt Rheine, Abteilung Stadtplanung während der Dienststunden eingesehen werden.

13. Kartengrundlage

Dieser Bebauungsplan wurde auf einer graphischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage insbesondere der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.