

# BEGRÜNDUNG

## 22. Änderung des Flächennutzungsplanes

Kennwort:  
"Rodder Damm - Süd"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung  
Stand: Februar 2009



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Anlass der Planänderung; Planerfordernis</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Vorgaben</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Bestandsaufnahme; Bestandsanalyse</b>	<b>4</b>
4.1	Lage; Gebietscharakteristik, Prägung	4
4.2	Verkehrliche Erschließung; Technische Infrastruktur	5
4.3	Immissionen; Altlasten; Kampfmittel; Denkmäler; Schutzgebiete	6
<b>5.</b>	<b>Inhalt der Planänderung</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht <i>(ist in Bearbeitung - wird nachgereicht!)</i></b>	<b>8</b>
6.1	Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	8
6.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes	8
6.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
6.4	Zusätzliche Angaben	8
<b>7.</b>	<b>Ergänzende Feststellungen</b>	<b>8</b>

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

Die Firma Renk AG (Maschinenbau, Getriebetechnik) befindet sich zwischen dem Rodder Damm (Tecklenburger Nordbahn) und der Germanenallee, östlich der Kruppstraße. Sie plant eine Betriebserweiterung in Richtung Osten und damit eine Inanspruchnahme der derzeit noch städtischen Fläche (Gemarkung Rheine rechts der Ems, Flur 30, Flurstück 198).

Das Maschinenbau-Unternehmen will künftig nicht nur Schiffs-, Industriegetriebe und Kupplungen bauen, sondern auch große Getriebe für Offshore-Windkraftanlagen mit einer Leistung von mindestens 5 Megawatt. Der Vertrag mit der Herstellerfirma für den Großauftrag ist bereits unterzeichnet. Im Zuge der Investitionen und Erweiterungen sollen rund 120 neue Arbeitsplätze entstehen.

Umliegende Alternativstandorte wurden geprüft und für nicht geeignet erachtet. Ein optimaler Betriebsablauf kann demnach nur durch eine östliche Expansion gewährleistet werden, der zudem einen direkten Anschluss an die Tecklenburger Nordbahn als optionalen Transportweg bietet.

Insbesondere die Errichtung neuer Hallenschiffe führt zu einem Flächenbedarf, der in den bisherigen Unternehmensgrenzen nicht gedeckt werden kann. Insgesamt benötigt der Maschinenbaubetrieb etwa 5,2 ha zusätzliche, gewerbliche bzw. industrielle Bauflächen. Demnach muss der bestehende Flächennutzungsplan geändert werden.

Stadtentwicklungsbezogener Anlass für diese Flächennutzungsplanänderung ist die marktorientierte Mobilisierung von neuen städtischen Gewerbeflächen und der damit einhergehenden Schonung des unbeeinträchtigten Außenbereichs. Es handelt sich hier nicht um eine Neuansiedlung auf „grüner Wiese“, sondern um eine dringend notwendige Betriebserweiterung am bestehenden Standort, zur langfristigen Existenzsicherung des Unternehmens.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Zur Sicherstellung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes erforderlich. Regelungsbedarf besteht zwischen dem Rodder Damm und der Germanenallee.

Der räumliche Änderungsbereich wird gebildet durch das Flurstück 198, in der Flur 30 der Gemarkung Rheine rechts der Ems. Er bezieht sich auf ein Grundstück, das zwischen dem Rodder Damm (Tecklenburger Nordbahn) und der Germanenallee (öffentlicher Fuß- und Radweg) liegt. Der Geltungsbereich ist im Übersichts- bzw. Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

### **3. Übergeordnete Vorgaben**

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland weist die betriebliche Erweiterungsfläche als „Agrarbereich“ aus. Sie gilt also derzeit nicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Allerdings machten im Sommer 2008 Vertreter der Bezirksregierung Münster, Dezernat Regionalentwicklung darauf aufmerksam, dass die Darstellungsschwelle für regionalplanerisch relevante Vorhaben in der Regel bei 10 ha liegt. D.h. bei Vorhaben ab dieser Größenordnung wäre die Änderung des Regionalplanes erforderlich, sofern die Darstellungen dem Vorhaben entgegenstehen. Es besteht jedoch die Möglichkeit, bei Vorhaben mit geringerem Umfang, diese im Rahmen der so genannten „Parzellenunschärfe-Regelung“ ohne Regionalplanänderung zuzulassen, auch wenn das einzelne Vorhaben den Darstellungen im Einzelnen widerspricht.

Bei der hier in Rede stehenden Fläche geht es um etwa 5 ha. Diese liegt deutlich unterhalb des Darstellungsmaßstabes; zudem sind raumrelevante Konflikte mit anderen Raumnutzungen (die Fläche wird zurzeit als Ackerfläche genutzt) nicht zu erwarten. Die Erweiterung hat daher aufgrund der Standortvorprägung durch die Firmen Renk AG und KTR Kupplungstechnik GmbH kaum raumbedeutsame Auswirkungen. Demnach wurde eine positive landesplanerische Stellungnahme in Aussicht gestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt für den Änderungsbereich "Fläche für die Landwirtschaft" dar. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wäre also nicht gewahrt.

Demnach wird mit dieser 22. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Rodder Damm-Süd“ - parallel zum Bebauungsplanverfahren - eine Umwandlung zur „gewerblichen Baufläche“ vollzogen.

### **4. Bestandsaufnahme; Bestandsanalyse**

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

Der Änderungsbereich liegt im Osten der Stadt Rheine, ca. 3,8 km Luftlinie von der Innenstadt (Marktplatz) entfernt. Er fällt in Nord-Süd-Richtung von 39,4 m (Rodder Damm) auf 38,4 m ü. NN (Germanenallee) leicht ab.

Unmittelbar angrenzend befindet sich die Firma Renk. 1986 gründeten die Firmen Renk und Tacke die Renk-Tacke GmbH, die später nach Übernahme des Tacke-Anteils im Jahre 1995 auf die Renk AG verschmolzen wurde.

Im Zuge der künftigen Investitionen und Erweiterungen sollen rund 120 neue Arbeitsplätze entstehen. Der erste Bauabschnitt mit etwa 15.000 qm neuer Hallenfläche ist

bereits im Bau. Die Werks- und Montagehalle aus Stahltrapezblechen ist 15,5 m hoch. Der zweite bzw. dritte, mittel- bis langfristig angelegte Bauabschnitt mit je 20.000 qm zusätzlicher Produktionsfläche wird mit Flächennutzungsplanänderung vorbereitet.

Der Änderungsbereich wird derzeit ackerbaulich genutzt und befindet sich noch in städtischem Eigentum. Er ist also unbebaut und - bis auf die nord-süd-verlaufende Wallhecke - frei von jeglichem Aufwuchs bzw. hochwertigem Baumbestand. Die Erweiterungsfläche liegt innerhalb des per Verordnung festgelegten Wasserschutzgebietes (Zone III) und damit relativ nah am Wasserwerk „Hemelter Bach“ mit den zugehörigen Grundwasseranreicherungsbecken und der Brunnengalerie.

Das weitere Umfeld ist - entsprechend den kommunalen Zielvorgaben und den Darstellungen bzw. Festsetzungen der Bauleitpläne - gewerblich bzw. stark industriell geprägt. Es handelt sich hier vorwiegend um mittelständische Unternehmen mit typischer Gewerbebauten-Architektur. Südlich des Änderungsbereiches befindet sich ein städtisches Regenrückhaltebecken mit vorgeschaltetem Klärbecken. Weiter südlich verläuft der Hemelter Bach, nördlich angrenzend die Tecklenburger Nordbahn, eine Güterbahnstrecke.

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

Der Änderungsbereich wird von der Osnabrücker Straße (L 501), über die Carl-Zeiss-Straße und den Rodder Damm erschlossen. Der Rodder Damm kann problemlos den - auch künftig zu erwartenden - Schwerlastverkehr bewältigen. Lediglich die betrieblichen Zu- und Ausfahrten bedürfen einer Verbreiterung, um auch mit überlangen Fahrzeugen leichter rangieren zu können.

Über die Kruppstraße und die südlich verlaufende Germanenallee wird eine weitere Betriebszufahrt vorgehalten.

Angedacht wird die Verladung schwerer und „sperriger“ Groß-Getriebe auf die unmittelbar angrenzende Tecklenburger Nordbahn des Regionalverbandes Münsterland (RVM). Gegebenenfalls könnte eine betriebseigene Kranbahn die Maschinenteile über den Rodder Damm hinweg auf die Güterbahnstrecke hieven, um dann - nach Umladung - auf einer Binnenwasserstraße weitertransportiert zu werden.

Die Ver- und Entsorgung für das bestehende Firmengelände ist derzeit gesichert. Entsprechendes ist auch für den geplanten Änderungsbereich zu konstatieren, da die Kanäle und Leitungen lediglich verlängert werden müssen. Auch Löschwasser-Zuleitungen sowie 2 Hydranten sind auf dem Betriebsgelände bereits vorhanden.

### **4.3 Immissionen; Altlasten; Kampfmittel; Denkmäler; Schutzgebiete**

Von Seiten des Straßenverkehrs, d.h. des motorisierten Quell- und Zielverkehrs gehen keine schädlichen Umwelteinwirkungen aus. Die verkehrlichen Hauptabflussströme führen durch Siedlungsbereiche, die keine schutzbedürftigen Nutzungen insbesondere Wohnbebauung betreffen bzw. beeinträchtigen. Von daher stellt der Schallimmissionsplan der Stadt Rheine für den Änderungsbereich keine berücksichtigungswürdigen Auffälligkeiten dar.

Auch von dem, das Plangebiet tangierenden Zugverkehr gehen keine erheblichen Lärmbelastungen aus. Das einspurige Gütergleis wird nur "sporadisch" genutzt. Ein hochfrequenter, regelmäßiger Bahnbetrieb besteht hier nicht. Demnach wäre ein Halten und Beladen auf freier Strecke gegebenenfalls möglich. Ein optionales Abzweiggleis stößt nicht auf das Interesse des Maschinenbau-Unternehmens.

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

Das Plangebiet ist nicht als Bombenverdachtsfläche kartiert. Die vorhandenen Luftbilder bei der Bezirksregierung Münster (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.

Bau- und Bodendenkmäler befinden sich, nach derzeitigem Kenntnisstand, nicht im Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung.

Problematisch hinsichtlich der angestrebten betrieblichen Erweiterung ist das „Hineinreichen“ in das Grundwassereinzugsgebiet bzw. das per Verordnung festgesetzte Wasserschutzgebiet „Hemelter Bach“ (Zone III). Bis zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2004 war die zur Disposition stehende Fläche als „gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt und damit als unkritisch für das benachbarte Wasserwerk betrachtet worden. Die damals „freiwillige“ Zurücknahme der Baufläche führt nunmehr zu einem extremen Engpass der Flächenverfügbarkeit.

Von den zuständigen Fachbehörden - der Unteren (Kreis Steinfurt) und der Oberen Wasserbehörde (Bezirksregierung Münster) – wurde bereits klargestellt, dass ein Entfernen des zur Disposition stehenden Areals aus dem Grundwassereinzugsgebiet sowie eine Aufhebung des Wasserschutzgebietes für den o.g. Bereich nicht in Frage kommt und ein entsprechender Antrag abgelehnt wird.

Mit Schreiben vom 1. Oktober 2008 wurde allerdings von der Unteren Wasserbehörde mitgeteilt, dass - trotz Einstufung als „wassergefährliche Anlage“ und Verbotstatbestand - unter bestimmten Voraussetzungen eine Befreiung von den Verbotstatbeständen erteilt werden kann. Der Konflikt „Industrie – Wasserschutz“ kann also auf der nachfolgenden Ebene des Bauordnungsrechtes mit entsprechenden Nebenbestimmungen (Auflagen oder Bedingungen) gelöst bzw. bewältigt werden („Gebot der planerischen Zurückhaltung“).

Das Plangebiet tangiert keine Überschwemmungsgebiete sowie keine Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete. Ein Landschaftsplan existiert hier nicht.

Im Änderungsbereich bestehen - bis auf die Wallhecken entlang des Rodder Damms und dem Feld- bzw. Wirtschaftsweg - keine naturnahen oder ökologisch bedeutsamen Landschaftsstrukturen oder -elemente. Insbesondere sind auch keine gesetzlich geschützten Teile von Natur und Landschaft - wie Naturdenkmäler bzw. geschützte Landschaftsbestandteile - vorhanden.

## **5. Inhalt der Planänderung**

Der Änderungsbereich wird von einer „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „gewerbliche Baufläche“ umgewandelt.

Es sollen hier letztlich Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen zugelassen werden. Die Ausweisung entspricht der städtebaulichen Zielsetzung und der näheren Umgebung bzw. angrenzenden Besiedlung, die durch gewerblich-industrielle Nutzung geprägt ist.

Entsprechend dem Störgrad der Betriebe und Anlagen wird in der parallel laufenden Bebauungsplanänderung/-ergänzung eine Zuordnung und Gliederung nach der nordrhein-westfälischen Abstandsliste vorgenommen.

Die Stadt Rheine als Eigentümerin der Erweiterungsfläche wird zudem über den Kaufvertrag den größtmöglichen Einfluss auf künftig anzusiedelnde Nutzungs- und Betriebsarten geltend machen. Alle Kaufverträge enthalten beispielsweise die Klausel, dass der Käufer im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Rheine eintragen lassen muss, mit folgendem Inhalt:

„Der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten (vgl. dazu die diesem Vertrag beigefügte „Rheiner Sortimentsliste“) ist ausgeschlossen. Eine Nutzung für ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist gänzlich ausgeschlossen. Eine Nutzung des Grundstückes als Spielhalle, Gaststätte (Discothek), Beherbergungsbetrieb oder Vergnügungsstätte jeglicher Art ist ausgeschlossen.“

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt für den Änderungsbereich ausschließlich über den Rodder Damm. Die interne Erschließung wird über Werksstraßen innerbetrieblich abgewickelt.

## **6. Umweltbericht**

- 6.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung
- 6.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes
- 6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- 6.4 Zusätzliche Angaben

***Ein detaillierter Umweltbericht wird derzeit erarbeitet  
und zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB veröffentlicht !***

## **7. Ergänzende Feststellungen**

Die Versorgung des Plangebietes bzw. Änderungsbereiches mit Erdgas, Trinkwasser und Strom wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH (EWR) sichergestellt. Löschwasser wird nach DVGW Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung gestellt.

Die Ableitung des Abwassers wird über das vorhandene innerstädtische Entwässerungssystem bewerkstelligt, d.h. zum Rodder Damm hin im Trennsystem und zur Germanenallee im Mischsystem. Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser wird dem benachbarten, städtischen Regenrückhaltebecken zugeführt.

Die Stadt Rheine beabsichtigt ein etwa 5,2 ha großes Grundstück an ein Maschinenbauunternehmen zu veräußern. Der "subventionierte" Kaufpreis gilt inklusive der einmaligen Kanalanschluss- und Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung der das Grundstück erschließenden Straßen. Alle Kosten, die sich aus dem Abschluss und der Durchführung des Kaufvertrages ergeben, einschließlich der Vermessungskosten und der Grunderwerbsteuer, trägt der Käufer. Er trägt auch die Kosten, die sich aus dem Anschluss der Energieversorgungsleitungen ergeben.

Zudem erhebt die Stadt Rheine die verwaltungsseitigen Planungskosten vom Veranlasser bzw. Planbegünstigten entsprechend den Anfang 2008 beschlossenen Richtlinien.

Besondere bodenordnende Maßnahmen (gesetzliche bzw. amtliche oder vereinfachte Umlegung) werden nicht ausgelöst, da sich die geplante, neue gewerbliche bzw. industrielle Baufläche im Eigentum der Stadt Rheine befindet.

Das Grundstück besitzt bereits einen ordnungsgemäßen Zuschnitt, sodass es nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung als zweckmäßig gestaltet gilt.

Rheine, 5. Februar 2009

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

Michaela Gellenbeck  
(Städt. Baurätin)