

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 324

Kennwort:
"Hafenbahn/Hovestraße"

1. Anlass der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht sich auf das 1,2 ha große Grundstück eines aufgegebenen Gewerbebetriebes im Bereich Hafenbahn/Hovestraße. Für das Gelände bzw. die aufstehenden Gebäude wird derzeit eine Nachfolgenutzung gesucht. Für den Bereich besteht kein Bebauungsplan, vielmehr richtet sich die Zulässigkeit möglicher neuer Nutzungen nach § 34 BauGB, wobei entsprechend dem Gebietscharakter u.a. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig sind. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Innenstadt sind bereits mehrere Anfragen in Hinsicht auf entsprechende Nutzungsänderungen bei der Stadt Rheine eingegangen. Durch das Aufstellungsverfahren soll insgesamt sichergestellt werden, dass das Grundstück wieder einer „klassischen“ gewerblichen Nutzung zugeführt wird. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens soll deshalb der Handel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Diese planungsrechtliche Klarstellung folgt auch den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Rheine aus dem Jahre 2006. Der Rat der Stadt Rheine hat das Konzept beschlossen, um die bestehenden Zentren im Stadtgebiet zu stärken und die Ansiedlung von neuen Handelsbetrieben zu steuern. Das Konzept beinhaltet den Auftrag, durch entsprechende Bauleitplanung die Ansiedlung des Einzelhandels zu steuern.

Um den Bereich einer „klassischen“ gewerblichen Nutzung zu zuführen, sollen auch die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch entsprechende textliche Festsetzungen ausgeschlossen werden. Hierzu zählen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten werden an diesem Standort z. B. auch Spielhallen unzulässig.

2. Geltungsbereich

Gemäß Aufstellungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine vom 21. Januar 2009 wird der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1840,
im Osten:	durch die östliche Grenze des Flurstücks 1840 und die Westseite der „Hafenbahn“,
im Süden:	durch die südliche Grenze des Flurstücks 1840,
im Westen:	durch die westliche Grenze des Flurstücks 1840.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 111, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Bebauungsplanentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Westmünsterland weist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich aus. Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird somit entsprochen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese Vorgabe wird durch den Bebauungsplanentwurf aufgenommen und planungsrechtlich verfestigt.

Der Bebauungsplan Nr. 324 bezieht sich auf eine Fläche, die bereits bebaut ist. Das Aufstellungsverfahren verfolgt das Ziel, die weitere funktionale Entwicklung des Bereichs in Sinne einer geordneten Innenentwicklung zu sichern. Das Aufstellungsverfahren kann deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Mit Bezug auf § 13 a BauGB entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung, zur Erstellung eines Umweltberichtes und zur Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Darüber hinaus gelten ggf. entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als zulässig, so dass Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet

Das zu überplanende Areal liegt südlich der Innenstadt von Rheine als südlicher Endpunkt einer gewerblichen Baufläche zwischen Bahngelände im Osten, dem Kardinal-Galen-Ring im Norden, der Trasse der B 481 (Hovestraße) im Westen und der Straße „Hafenbahn“ im Süden. Innerhalb des Gewerbegebietes finden sich u.a. das Hauptpostamt der Stadt Rheine, ein Maschinenbaubetrieb, zwei Tankstellen und zwei Großhandelsbetriebe. Die gewerbliche Baufläche ist Bestandteil der Achse Gewerbegebiet Lindenstraße/westlich Bahnhof (in Planung) und Gewerbegebiete Schulte-Werning Süd und Rheine R (in Planung).

Das Plangebiet selbst wird geprägt durch die Gebäude und versiegelten Flächen eines aufgegebenen Standortes eines Sanitär-, Heizungs- und Stahlgroßhandels.

4.2 Infrastrukturelle Angebote in der Umgebung

Da es sich bei dem überplanten Areal bzw. dessen Umfeld um vollständig bebautes Gebiet handelt, das südlich der Innenstadt von Rheine liegt, sind alle räumlich zentral vorgehaltenen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen optimal zu erreichen.

4.3 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet selbst weist keine topographischen Höhenversprünge auf und ist relativ eben. Es liegt rund 39,00 m über NN. Die angrenzende Verkehrsfläche –

Hafenbahn – dient als Unterführung der angrenzenden Bahntrasse und liegt deshalb teilweise erheblich unter dem Geländeniveau des Gewerbegebietes.

Naturräumlich ist das Plangebiet den „Rheiner Höhen“ zuzuordnen mit dem vorherrschenden Bodentyp „Plaggenesch“. Hydrogeologisch ist ein Grundwasserleiter mit geringer Mächtigkeit und mäßiger Porendurchlässigkeit festzustellen. Das Gebiet weist hinsichtlich der Grundwasserschuttfunktion eine gute Filterwirkung bei schneller Infiltration und langsamer Ausbreitung von Verschmutzungen auf. Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 4,00 und 5,00 m.

4.4 Zustand von Natur und Landschaft

Entsprechend der vorhandenen Nutzungs- und Baustruktur ist das Plangebiet bzw. dessen Umgebung bezüglich seiner naturräumlichen Gestaltung geprägt: Aufgrund der gewerblichen Nutzung ist das Grundstück vollständig mit Gebäuden überdeckt bzw. durch Lager- und Bewegungsflächen für Kraftfahrzeuge versiegelt. Lediglich im westlichen Randbereich des Plangebietes entlang der Bahntrasse findet sich für Bahngelände übliche Vegetation in Form von Sträuchern und Buschwerk. Die potentielle natürliche Vegetation – Flattergras-Buchenwald – ist durch die anthropogene Nutzung vollständig zurückgedrängt.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt für die vorhandenen Gebäude und die versiegelten Flächen über das städtische Entwässerungsnetz im Mischsystem.

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom wird durch die Stadtwerke Rheine GmbH sichergestellt.

Gemäß Löschwasserbereitstellungsplan können, laut DVGW Arbeitsblatt W 405 im Umkreis von 300 Metern 96 m³/h Löschwasser aus dem Trinkwasserversorgungssystem der EWR zur Verfügung gestellt werden. Diese Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der zwischen der EWR und der Stadt Rheine geschlossenen Vereinbarung zur Bereitstellung von Löschwasser durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem. Die bereitstehende Menge von 96 m³/h ist nach Auskunft der örtlichen Feuerwehr ausreichend, um in einem Gewerbegebiet den Grundfeuerschutz sicherzustellen.

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 Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

4.6 Immissionen/Emissionen

Das Plangebiet ist insbesondere durch den Schienenverkehr auf den westlich angrenzenden Bahnlinien mit Lärmemissionen vorbelastet, wie der Schallimmissionsplan der Stadt Rheine belegt.

Die „Hafenbahn“ bildet die Grenze zwischen der gewerblichen Nutzung im Westen und von Wohngebäuden im Osten. Aufgrund dieser räumlichen Nähe wird das Gewerbegebiet entsprechend der Abstandsliste NRW gegliedert: Unzulässig sind alle Betriebe, die in der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 6. Juni 2007 genannt sind. Die Abstandsliste ist dieser Begründung als Anhang beigelegt. Damit wird die Nachnutzung des Gewerbegebietes in Hinsicht auf die vorhandene Wohnnutzung gebietsverträglich festgesetzt.

Insgesamt sind damit durch die Realisierung der Planinhalte Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, nicht zu erwarten.

4.7 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 324 liegt eine Altlastenfläche. Sie wird unter der Bezeichnung 19-105 (AS 3710/153) im Altlastenverzeichnis des Kreises Steinfurt geführt. Es handelt sich dabei um eine bereits sanierte Fläche, wobei die Sanierung jedoch ohne gutachterliche Begleitung erfolgte. Im Bebauungsplan wird deshalb auf eine Kennzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, verzichtet.

4.8 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler. Auch in räumlicher Nähe zum Plangebiet sind keine entsprechenden Denkmäler vorhanden. Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft, wie Naturdenkmäler bzw. geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 22 bzw. 23 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen weist das Plangebiet ebenfalls nicht auf.

5. Planung

5.1 Erschließung

Das Plangebiet liegt südlich der Innenstadt von Rheine und erhält über die Hafenbahn/K 69 und deren Kreuzungspunkt mit der Hovestraße/B481 direkten Anschluss an das die Stadt Rheine tangierende überörtliche Verkehrsnetz. Die Hovestraße verfügt auch beidseitig über einen separat geführten Radweg, wodurch der überplante Bereich optimal an das in der Stadt Rheine vorhandene Radwegenetz angeschlossen ist.

Über eine Haltestelle im Bereich Hafenbahn/Karolinenstraße ist der zu überplanende Bereich an das StadtBus-System angeschlossen. Diese Haltestelle wird von einer Linie, jeweils im halbstündigen Takt, bedient. Dieser Takt ist abgestimmt auf das gesamte StadtBus-System und die möglichen Umsteigevorgänge am zentralen StadtBusbahnhof in der Innenstadt von Rheine. Über dieses ÖPNV-Netz erfolgt auch der Anschluss an den Bahnhof in der Innenstadt von Rheine und damit an das schienengebundene ÖPNV-Netz.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Entwässerungsnetz der Technischen Betriebe Rheine AöR im Mischsystem. Das vorhandene Netz ist ausreichend, die anfallenden Wassermengen aufzunehmen.

5.2 Art der Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 324 war ursprünglich ein Betrieb aus dem Bereich Sanitär-, Heizungs- und Stahlgroßhandel ansässig. Seit Verlagerung/Konzentration dieses Betriebes nach Schüttorf wird eine Nachfolgenutzung für die aufstehenden Gebäude bzw. für das Gelände gesucht.

Dieses Flächenrecycling soll durch das Aufstellungsverfahren planungsrechtlich gesteuert werden. Wie bisher bei der Verwaltung eingegangene mündliche Anfragen belegen, besteht grundsätzliches Interesse, in den vorhandenen Gebäuden Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln. Außerdem ist Interesse an der Ansiedlung größerer Vergnügungsstätten bekundet worden. Das in Aussicht genommene Plangebiet ist derzeit als unbeplanter Innenbereich zu qualifizieren. Nach § 34 BauGB sind in diesem faktischen Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme der Kern- oder sondergebietspflichtigen Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO) zulässig, auch wenn diese zentrenrelevante Hauptsortimente führen und dadurch den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt sowie das Grundversorgungszentrum Dorenkamp beeinträchtigen könnten. Ob Zentren beeinträchtigende Einzelhandelsvorhaben erfolgreich über § 34 Abs. 3 BauGB abgewehrt werden könnten, ist wegen der restriktiven Rechtsprechung zu den Tatbestandsmerkmalen dieser Vorschrift nicht sicher. Um Beeinträchtigungen der Erhaltung und Entwicklung dieser zentralen Versorgungsbereiche von vornherein zu vermeiden, ist es erforderlich, den zentrenrelevanten Einzelhandel in dem Plangebiet auszuschließen.

Die Ansiedlung sonstiger Einzelhandelsbetriebe könnte dazu führen, dass Gewerbebetriebe, die wegen ihrer Immissionen auf die Lage im Gewerbegebiet und zudem auch auf die Nähe zum Bahnhof angewiesen sind, keine Chance mehr zur Ansiedlung haben. Diese Gefahr besteht auch bei Vergnügungsstätten, die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO an sich ausnahmsweise zugelassen werden können.

Aus diesen Gründen muss die Gewerbegebietsfestsetzung so eingeschränkt werden, dass zentrenrelevanter Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen wird. Auch die Vergnügungsstättennutzung muss gänzlich ausgeschlossen werden.

5.2.1 Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels

Auf Grund der Festsetzung Nr. 1.4 sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit den im einzelnen aufgeführten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten unzulässig.

Dieser Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels dient der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Rheine, insbesondere der Innenstadt sowie des Grundversorgungszentrums Dorenkamp.

Die Stadt Rheine verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, in dem die zentralen Versorgungsbereiche räumlich und funktional bestimmt sind, die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente in einer ortsspezifisch entwickelten Liste aufgeführt sind und in dem auch bestimmte Grundsätze für die räumliche Einzelhandelssteuerung festgelegt sind. Dieses vom Rat der Stadt Rheine im November 2005 beschlossene Konzept basiert auf einem vom Fachbüro Junker und Kruse zur Aktualisierung des bisherigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erstellten Einzelhandelsgutachten. Dieses Gutachten liefert fundierte Bewertungsgrundlagen für aktuell anstehende Ansiedlungsanfragen, zeigt aber auch Entwicklungsperspektiven und erforderliche Handlungsnotwendigkeiten auf. Ziel des Gutachtens ist es, die Stadtverwaltung und die Politik in die Lage zu versetzen, stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidungen zu treffen und frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die städtischen Versorgungsstrukturen einschätzen zu können.

Einen wichtigen Bestandteil der Überarbeitung des bisherigen Konzeptes bildete eine städtebauliche Analyse, bei der die handelsrelevanten Funktionsbereiche des gesamten Stadtraumes, also das innerstädtische Geschäftszentrum ebenso wie die Stadtteilzentren, sowie die für die Zentrenstruktur relevanten Einzelhandelsvorhaben bezüglich ihrer räumlichen Lage, der Funktionen der Teilbereiche und der funktionalen Vernetzung untersucht wurden. Diese Analyse war ein wichtiger integraler Bestandteil der Aktualisierung. Sie lieferte eine Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen insbesondere für die Versorgungszentren der Stadt Rheine. Gleichzeitig war die städtebauliche Analyse der Zentren ein unbedingt notwendiger Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Zusammenhang wurde deutlich darauf hingewiesen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines Zentrums vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung keine rein planerische „Abgrenzungsübung“, sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtssichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentscheidungen zu bieten.

Das Gutachten geht insgesamt auf die allgemeinen Rahmenbedingungen und Trends im Einzelhandel ein, ermittelte die übergeordneten standortrelevanten Rahmenbedingungen der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in Rheine. Es wird ein einzelhandelsrelevantes Standortprofil erstellt und eine Analyse der Nachfrageseite erarbeitet. Aufbauend auf dieser eingehenden Untersuchung wurden Entwicklungsspielräume und Steuerungsmodelle der Rheiner Zentren- und Einzelhandelsentwicklung aufgezeigt.

Durch die Auswahl des Szenario „Räumlich-funktionale Gliederung“ als Steuerungsmodell der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung für Rheine wurde ein klarer räumlicher und funktionaler Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung geschaffen. Den Orientierungsrahmen bilden dabei einerseits die ökonomischen Rahmenbedingungen und andererseits die bestehenden Versorgungsstrukturen Rheines. Das politische und planerische Handeln innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels. So sollen Investitionen zur Stärkung des Rheiner Zentrumsystems räumlich gelenkt werden. Die Einzelhandelsentwicklung wird somit zu einem integrativen Bestandteil einer übergreifenden Stadtentwicklung mit dem Ziel, die integrierten Grund- und Nahversorgungszentren sowie die Innenstadt zu stärken. So ist es bei diesem Entwicklungsmodell möglich, auch „schwache“ Nahversorgungszentren sowie vor allem die Innen-

stadt zu erhalten und zu stärken sowie Investitionen zum Ausbau städtebaulich und funktional attraktiver Grundversorgungszentren zu nutzen. Handelsfunktionen werden nicht weiter zersplittert. Durch einen klaren räumlichen Entwicklungsfokus auf die Innenstadt wird diese zu einem für Investoren attraktiven Investitionsstandort.

Das im Gutachten empfohlene Konzept verdeutlicht, dass die Ausrichtung der Handelsentwicklung entsprechend der räumlich-funktionalen Gliederungsebenen sowohl die Interessen der Investoren einbezieht, als auch dem planerischen und politischen Anspruch einer nachhaltigen Stadtentwicklung entspricht. Unter Berücksichtigung der einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen und der Ausrichtung an einem klaren räumlichen Konzept können zukunftsfähige Einzelhandelsstrukturen geschaffen werden, die im Endeffekt eine „Win-Win-Situation“ für alle Akteure genießen kann.

Im Rahmen der Ist-Analyse wurden deshalb die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rheine unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten in ein arbeitsteiliges, hierarchisches Zentrenmodell mit dem Schwerpunkt Einzelhandel eingeordnet. Alle unterschiedlichen Zentren typen übernehmen eine wichtige Versorgungsfunktion in der Stadt Rheine, so dass sie als schützenswerte Bereiche u. a. i. S. von § 34 Abs. 3 Baugesetzbuch einzustufen sind. Neben den Zentren wurden auch solitäre Nahversorgungsstandorte und Sonderstandorte als Bestandteile des Zentrenkonzeptes herausgestellt.

Um eine geordnete Stadtentwicklung mit klaren räumlichen Handelsstrukturen zu gewährleisten, war auch die Festlegung von „Tabubereichen“ für den Einzelhandel außerhalb der Zentren notwendig. Den Grundsätzen der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in Rheine folgend sind Tabubereiche für den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel alle außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche befindlichen Gebiete. Auch für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel gilt die Prämisse, zukünftige Entwicklungen auf vorhandene Sonderstandorte oder zentrale Versorgungsbereiche zu begrenzen.

Das vom Gutachter unter Mitwirkung eines projektbegleitenden Arbeitskreises erstellte Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde vom Rat der Stadt einstimmig im November 2005 als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Das Konzept gibt vor, dass der zentrenrelevante Einzelhandel mit bestimmten Hauptsortimenten den räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden soll. Im Rahmen der Bauleitplanung und der Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben ist das Konzept zu berücksichtigen.

Das Plangebiet „Hafenbahn/Hovestraße“ liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich. Entsprechend der Vorgabe des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes soll deshalb für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 324 gem. § 1 Abs. 9 BauNVO der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ausgeschlossen werden. Welche Einzelhandelssortimente nahversorgungs- und zentrenrelevant sind, ergibt sich aus der vom Rat im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes beschlossenen Sortimentsliste; diese nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente sind in der Ausschlussliste vollständig und abschließend zugleich aufgeführt.

Der grundsätzliche Ausschluss des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten dient dem Ziel, die Attraktivität der Innenstadt zu sichern und zu entwickeln und zudem auch das in diesem Stadtteil gelegene Grundzentrum Dorenkamp zu schützen. Dass das Planungsziel der Erhaltung und Stärkung der Attraktivität der Innenstadt und anderer zentraler Versorgungsbereiche den Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels gemäß § 1 Abs. 9 BauGB legitimiert, ist in der Rechtsprechung inzwischen allgemein anerkannt. Hinzu kommt, dass der Gesetzgeber den Aspekt des Zentrumschutzes ausdrücklich in den Belangekatalog des § 1 Abs. 6 BauGB aufgenommen hat. Mit der Ausschlussfestsetzung wird das vom Rat beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept umgesetzt, das die Vorgabe enthält, die in ihm festgelegten zentralen Versorgungsbereiche auch dadurch zu schützen und zu stärken, dass der zentrenrelevante Einzelhandel außerhalb dieser zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich ausgeschlossen wird.

Eine Ausnahme vom generellen Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist für Verkaufsstätten vorgesehen, die zwar auch ein oder mehrere nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente vertreiben, die aber einem Handwerksbetrieb oder einem Betrieb des produzierenden oder verarbeitenden Gewerbes in diesem Gebiet zugeordnet sind. Der Verkauf der von den im Gewerbegebiet zukünftig ansässigen Betrieben selbst hergestellten oder bearbeiteten Produkte der so genannte „Werksverkauf“ oder auch „Handwerkerprivileg“ genannt, soll ausnahmsweise zugelassen werden können. Voraussetzung ist, dass dieser Einzelhandel im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb steht und einen dem Hauptbetrieb untergeordneten Nebenbetrieb darstellt. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Gewerbe- oder Handwerksbetrieb räumlich angegliedert sein und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente darf höchstens 150 m² betragen.

Funktionaler Zusammenhang bedeutet, dass nur solche Produkte verkauft werden dürfen, die in dem Betrieb hergestellt oder zumindest bearbeitet worden sind.

Für den Fall, dass diese Ausnahmefestsetzung zu Gunsten des Werksverkaufs wider Erwarten von der Verwaltungsrechtsprechung als unwirksam angesehen werden sollte, soll auf jeden Fall die Festsetzung zum Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels Bestand haben. Ob dann für einen bestimmten Werksverkauf im konkreten Fall im Wege der Befreiung eine interessengerechte Lösung ohne Gefährdung der Planungsziele gefunden werden kann, ist dann im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu prüfen.

5.2.2 Ausschluss bestimmter Ausnahmenutzungen

Zur weiteren Absicherung der städtebaulich-funktionalen Aufgabe – Bereitstellung von Flächen für das produzierende Gewerbe und Handwerksbetriebe in Bahnhofs- und Stadtkernnähe – des Gewerbegebietes Hafenbahn/Hovestraße werden weitere planungsrechtliche Vorgaben in den Bebauungsplan die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten, an sich ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Durch den Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie von Vergnügungsstätten wird sichergestellt, dass zukünftig der Bereich nur als „klassisches“ Gewerbegebiet genutzt werden kann.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll aber nicht nur die Hauptfunktion dieses Gewerbegebietes geschützt, sondern auch der räumlichen Nähe des Bereiches zur Innenstadt Rechnung getragen werden. Das Areal liegt im Bereich der Hauptzufahrt zum zentralen Versorgungsbereich der Stadt Rheine aus südlicher Richtung. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten – z.B. Nachtlokale und Spielhallen – soll zur Wahrung der Attraktivität der Innenstadt und der Sicherung der dort befindlichen Nutzungsvielfalt ausgeschlossen werden. Damit wird gleichzeitig der sog. „Trading-down-Effekt“ verhindert. Eine Akkumulation von Vergnügungsstätten jeder Art führt zu einer Niveauabsenkung und damit zu einer Strukturveränderung des Gebietes, beides soll aufgrund der direkten räumlichen Nähe zur Innenstadt verhindert werden. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten auch in der Nähe des Stadtkerns soll dieser städtebaulichen Fehlentwicklung in der Innenstadt entgegenwirken.

5.2.3 Ausschluss von Bordellen ...

Um dort den sog. „Trading-down-Effekt“ zu verhindern, werden zusätzlich Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution als Unterart der Nutzungsart „Gewerbebetriebe“ durch die textliche Festsetzung 1.5 ausgeschlossen.

5.2.4 Beschränkung für betriebsbezogenes Wohnen

Hinsichtlich der gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Wohnungen für Betriebszugehörige erfolgt auch wegen der Lage des Gewerbegebietes direkt angrenzend an Bahnflächen eine Einschränkung. Die von dieser Verkehrsstrasse ausgehenden Emissionen sind so ausgeprägt, dass ein ungestörtes Wohnen – selbst unter Berücksichtigung einer erhöhten Zumutbarkeitsgrenze für Wohnen in Gewerbegebieten – uneingeschränkt nicht möglich ist (mehr als 60 dB(A)/nachts entsprechend den Ergebnissen des Schallimmissionsplanes der Stadt Rheine). Durch die textliche Festsetzung 1.2 wird daher festgesetzt, dass im Einzelfall betriebliches Wohnen nur zulässig ist, sofern unter Berücksichtigung optimierter Gebäudestellung sowie passiver Schallschutzmaßnahmen ein Schallschutzkonzept vorgelegt wird, das einen ausreichenden Schallschutz im Gebäudeinnern sicherstellt.

5.2.5 Nutzungseinschränkungen und Eigentumsschutz

Soweit durch die oben stehenden Festsetzungen Nutzungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden, die in einem Gewerbegebiet an sich allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, ist der Belang des Eigentumsschutzes tangiert. Die mit diesen Festsetzungen verbundenen Einschränkungen bisher zulässiger Nutzungen sind nicht nur geeignet, sondern auch erforderlich, um die oben genannten städtebaulichen Ziele erreichen zu können. Die Einschränkung der gewerblichen Nutzung des Grundeigentums ist auch nicht unverhältnismäßig. Da längst nicht alle in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen eingeschränkt oder ausgeschlossen worden sind, sondern nur einzelne, die Grundstücke also für alle an-

deren im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen noch verwendet werden können, ist die Einschränkung des Grundeigentums im Verhältnis zu dem Gewicht der städtebaulichen Belange, des Zentrumschutzes, des Schutzes der Hauptfunktionen des Gewerbegebietes und des Immissionsschutzes nicht unverhältnismäßig. Andere zielgeeignete, die Grundstückseigentümer aber weniger belastende Regelungen sind nicht erkennbar. Die Einschränkungswirkungen der obigen Festsetzungen für die betroffenen Grundstückseigentümer sind somit ausdrücklich in den Blick genommen und in Relation mit den städtebaulichen Zielen gewichtet worden. Die insoweit erforderliche Zurückstellung der privaten Belange entspricht somit dem Gebot der gerechten Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB.

5.3 Maß der Nutzung/Bauweise

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird bei der Grundflächenzahl der gem. BauNVO höchstzulässige Wert von 0,8 überschritten. Entsprechend der bereits vorhandenen vollständigen Versiegelung des überplanten Geländes durch Gebäude und Rangier-, Fahr- und Abstellflächen wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Diese Überschreitung ist gem. § 17 Abs. 3 BauNVO zulässig, da der überplante Bereich im Jahre 1962 überwiegend bebaut war und aus städtebaulicher Sicht die Absicherung der vorhandenen Gebäudestruktur einschließlich befestigter Flächen im Sinne einer Bestandssicherung sinnvoll erscheint. Bei der Geschoßflächenzahl wird analog zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse von „II“ ein Wert von 2,0 festgesetzt. Damit wird der gem. § 17 BauNVO höchstzulässige Wert von 2,4 nicht erreicht bzw. nicht überschritten. Auch bei der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird auf die vorhandene Bebauung Bezug genommen mit der Festsetzung eines Wertes von „II“.

6. Voraussetzungen und Folgen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 324 soll im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. § 13 a BauGB enthält die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens: Es muss sich um Bebauungspläne der Innenentwicklung handeln. Dieses sind Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Dabei bezieht sich die Nachverdichtung auf ganz oder teilweise bebaute oder für die Bebauung vorgesehene oder bebaubare Grundstücken und nicht bebaubare Flächen im besiedelten Bereich. Somit ist für das Plangebiet „Hafenbahn/Hovestraße“ die erste Bedingung für die Anwendung des § 13 a BauGB erfüllt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung, wenn in ihnen weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt sind.

Da der Planbereich insgesamt eine Größe von ca. 1,2 ha aufweist, wird der vorgegebene Richtwert nicht überschritten.

Weitere Ausschlusskriterien für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben be-

gründet wird, die nach dem UVPG oder Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen bzw. wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete in Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Beide Kriterien können für das vorliegende Plangebiet ausgeschlossen werden: Der Schwellenwert für die UVP-Pflicht bzw. die Vorprüfungs-Pflicht liegt für Städtebauprojekte ebenfalls bei 20.000 m² Grundfläche. Da dieser Wert hier unterschritten wird, ist das Planvorhaben auch nicht UVP-pflichtig. In der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes finden sich zudem keine der angesprochenen Schutzgebiete, so dass diese Ausschlussvoraussetzung nicht erfüllt ist.

Damit werden insgesamt die Voraussetzungen erfüllt, um das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 324 als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchführen zu dürfen. Verfahrensmäßig wird deshalb gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und auch kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Auch von der Angabe in der Auslegungsbekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

Im vorliegenden Fall – weniger als 20.000 m² Grundfläche – gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung wird eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die getroffenen Nutzungsfestsetzungen sind das Ergebnis einer gerechten Abwägung gem. § 1 Abs. 6 und 7 BauGB insbesondere zwischen den Belangen der Bevölkerungsentwicklung, ihrer Wohn- und Arbeitsbedürfnisse, der Fortentwicklung vorhandener Stadtteile und der verbrauchernahen Versorgung sowie den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar.

Dem umweltschützenden Belang, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, wird durch die Innenentwicklung Rechnung getragen.

7. Kosten der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird direkt von der Straße „Hafenbahn“ begrenzt. Diese Erschließungsanlage ist vollständig ausgebaut, so dass die Erschließung gesichert ist. Der Stadt Rheine entstehen durch die Realisierung der Inhalte des Bebauungsplanes „Hafenbahn/Hovestraße“ somit keine zusätzlichen Kosten.

8. Umsetzung und Realisierung

Die Inhalte des Bebauungsplanes dienen vorrangig der Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Rheine. Nach Abschluss des Bauleit-

planverfahrens ist die Nutzung des Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 324 planungsrechtlich eindeutig geregelt.

Rheine, 15. September 2009

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Michaela Gellenbeck
Städt. Baurätin