

# Begründung

Bebauungsplan Nr. 307

Kennwort: "Gewerbepark Rheine R"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung  
Stand : Oktober 2010



## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b><u>VORBEMERKUNGEN.....</u></b>	<b>3</b>
1	ANLASS DER PLANUNG .....	3
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	4
3	ÜBERGEORDNETE VORGABEN.....	5
3.1	LANDES-, REGIONALPLANUNG .....	5
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	5
<b>II.</b>	<b><u>BESTANDSAUFNAHME .....</u></b>	<b>6</b>
4.1	LAGE IM STADTGEBIET; GEBIETSCHARAKTERISTIK; PRÄGUNG.....	6
4.2	SOZIALE INFRASTRUKTUR; GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN .....	6
4.3	EMISSIONEN; IMMISSIONEN .....	7
4.4	VERKEHRLICHE SITUATION .....	7
4.5	VER- UND ENTSORGUNG; SONSTIGE TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	8
4.6	BODENKONTAMINATION; ALTLASTEN .....	8
4.7	KAMPFMITTELBESEITIGUNG .....	9
4.8	DENKMALSCHUTZ, -PFLEGE .....	9
<b>III.</b>	<b><u>PLANUNG; AUSWIRKUNG; MAßNAHMEN.....</u></b>	<b>10</b>
5	STÄDTEBAULICHES KONZEPT FÜR DEN GEWERBEPARK .....	10
6	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	11
6.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	11
6.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	15
6.3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN; BAUGESTALTUNG.....	16
6.4	BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE .....	16
7	ERSCHLIEßUNG UND VERKEHR.....	11
7.1	ÄUßERE VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG .....	17
7.2	INNERE VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG .....	19
7.3	VER- UND ENTSORGUNG/SONSTIGE TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	19
8	GRÜN-UND FREIRAUM, NATURSCHUTZ .....	20
8.1	GEWERBE GEBIET .....	20
8.2	SÜDBEREICH .....	21
9	BODENTRAGFÄHIGKEIT, GRÜNDUNG .....	21
<b>IV.</b>	<b><u>SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE.....</u></b>	<b>21</b>
10	UMSETZUNG; REALISIERUNG.....	21

# **I. Vorbemerkungen**

## **1. Anlass der Planung**

In den letzten Jahren richteten die Politik und die Stadtentwicklungsplanung ihr Augenmerk verstärkt auf die Innenentwicklung von Rheine aus. Es sind eine Vielzahl von Entwicklungen in Gang gesetzt und realisiert worden (KinoCenter mit Media-Markt und Parkhaus, Parkhaus an der Lindenstraße, Galeria Borneplatz, Lidl- und BurgerKing-Ansiedlung, Ansiedlung Wohnkaufhaus Berning). Diese Vorhaben leisten im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung einen Beitrag 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 sowie des ehemaligen Rangierbahnhofes Rheine R und des ehemaligen Bahnbetriebswerkes. 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 fördertechnisch beide Areale gemeinsam betrachtet werden.

Das zurzeit brachliegende Areal des Bahnbetriebswerkes und 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 insofern vermieden wird.

Die Entwicklung des Geländes des Rangierbahnhofes und des Bahnbetriebswerkes soll 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 (ehemaliges Bahnbetriebswerk) reicht, soll vornehmlich das Ziel der Sicherung und Entwicklung des auf der Brachfläche durch Sukzession entstandenen naturnahen Lebensraumes verfolgt

werden. Lediglich ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken mit Vorflut in den südlich gelegenen Frischebach ist hier als technisches Bauwerk geplant. Über die ökologisch wertvollen Flächen des Südbereichs soll die Vernetzung des FFH-Gebietes Emsaue mit dem landwirtschaftlich geprägten Landschaftsraum westlich des Plangebietes gesichert werden.

Der nördliche Bereich (ehem. Rangierbahnhof) hingegen stellt nach der Aufgabe der Bahnnutzung einen bestehenden und wertvollen Siedlungsbereich dar, auf dem ein Gewerbepark entwickelt werden soll. Durch das Flächenrecycling 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 wird weiterhin im Flächennutzungsplan als Bahngelände dargestellt bleiben. Hiermit wird die Option offen gehalten, auf diesem Gelände bahnaffine Nutzungen zu etablieren. In diesem Bereich ist es technisch besonders einfach, zukünftigen Nutzern einen Gleisanschluss zur Verfügung zu stellen.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich bezieht sich auf den aufgegebenen Standort des Rangierbahnhofes und des Bahnbetriebswerkes zwischen Rheine und dem Ortsteil Hauenhorst im südlichen Stadtraum.

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 Flurstück 322 durchschneidend einschließlich Aufweitungen entlang des Münsterlanddammes/B 481 im Bereich des Flurstücks 322, von der westlichen Grenze des Flurstück 422;
- im Süden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 418, 416 und 413 (Frischebach);
- 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 Grenze der Flurstücke 409 und 406, durch die westliche Grenze des Flur-

stücks 406, durch die östliche Grenze des Flurstücks 405, durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 405, durch die östliche 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 einschließlich Aufweitungen entlang der Hauptstraße/K 77 im Bereich der Flurstücke 152, 261 und 427, durch die westliche Grenze des Flurstücks 425, 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. Auf Grund einer vom Regionalrat am 18. Juni 2007 beschlossenen Regionalplanänderung ist das Gebiet des ehemaligen Rangierbahnhofes heute als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich und der Südbereich als Agrarbereich ausgewiesen. Für den südlichen Abschnitt ist zusätzlich überlagernd ein Bereich für den Schutz der Natur und der Landschaft dargestellt.

Mit den Bebauungsplanfestsetzungen eines Gewerbegebietes im nördlichen Teil und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im südlichen Teil wird dem Gebot des § 1 Abs. 4 BauGB Rechnung getragen, den Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung, hier also der Regionalplanung, anzupassen.

#### **3.2 Flächennutzungsplanung**

Gegenwärtig ist das Areal des Rangierbahnhofes im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine noch als Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege/Bahnanlage dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 307 ist seinerzeit deshalb die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine eingeleitet worden. Ziel dieses Änderungsverfahrens ist die Umwandlung der genannten Darstellung in gewerbliche Baufläche für den nördlichen Teilbereich des Rangierbahnhofes. Im südlichen Bereich der Änderung wird eine Grünfläche dargestellt, in die eine Versorgungsanlage/Abwasser eingebettet ist. Im Rahmen der 15. Änderung werden zusätzlich zwei bisher als gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellte Areale in „Fläche für die Landwirtschaft“

bzw. „Grünfläche“ umgewandelt, um die bestehende gesamtstädtische Bilanz an zukünftigen Gewerbeflächen aufrecht zu halten.

Der Rat der Stadt Rheine hat am 18. Mai 2010 den Feststellungsbeschluss zu dieser Flächennutzungsplanänderung gefasst. Diese Änderung ist von der Bezirksregierung am 1. Oktober 2010 genehmigt worden.

## **II. Bestandsaufnahme**

### **4.1 Lage im Stadtgebiet; Gebietscharakteristik; Prägung**

Der seit der Aufgabe des Bahnbetriebes im Jahre 1977 ungenutzte Rangierbahnhof Rheine R und das aufgegebene Bahnbetriebswerk grenzen unmittelbar an die innerstädtischen Bahnflächen nördlich des Staelskottenweges an. Die Flächen erstreckten 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 aufgegebene Nutzung als Rangierbahnhof bzw. als Bahnbetriebswerk. Die Gleisanlagen sind zwischenzeitlich vollständig abgebaut worden. Auch die Aufnahme und Aufbereitung des Gleisschotter ist bereits weitgehend abgeschlossen. Insbesondere im südlichen Teilbereich finden sich einzelne Gebäude, die dem Bahnbetriebswerk dienen: 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, einzelne Gebäude sind zwischenzeitlich auch bereits zurückgebaut worden. Für die verbliebenen Gebäude – insbesondere für den Lokschuppen - ist es notwendig, Sicherungsmaßnahmen durchzuführen, 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 zwar nicht grundsätzlich entgegen, machen aber bestimmte Einschränkungen erforderlich. Außerdem sind an den Zufahrtsstraßen B 481 und K 77 stehende Gebäude im Hinblick auf den gewerbebedingten Mehrverkehr immissionsschutzmäßig in den Blick zu nehmen. Im Rahmen mehrerer schalltechnischen Untersuchungen durch ein Fachbüro wurde die Verkehrslärsituation im Plangebiet durch Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie auch an den Zufahrtsstraßen zu dem geplanten Gewerbegebiet beurteilt. Die abschließende schalltechnische Untersuchung des Büros Zech, Lingen (Schalltechnischer Bericht NR. LL4388.1/01, 14. 04. 2009) ist Bestandteil dieser Begründung.

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 NR. LG2940.2/01 vom 20. 05. 2009). Das Gutachten ist Bestandteil des Umweltberichtes und damit auch der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 307, Kennwort: Gewerbepark Rheine R.

### **4.4 Verkehrliche Situation**

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 Gewerbe Parks 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 (Hauptstraße) über das ehemalige Gelände des Rangierbahnhofes hinweg erfolgen. Sowohl die Anknüpfung an die K 77 als auch der Anschluss an die B 481 wird über eine Einmündung ausgestaltet. Diese sog. „Querspange“ umfasst ein Unterführungsbauwerk als planfreien Knotenpunkt mit der Bahnstrecke Rheine – Münster. Über die beiden Anknüpfungspunkte kann zukünftig die interne Erschließung des Gewerbe Parks erfolgen.

Der projektierte Gewerbepark Rheine R grenzt an den geplanten regionalen Radweg Rheine-Coesfeld, der auf der ehemaligen Bahnflächen entstehen soll. Der erste Bauabschnitt dieser Wegeverbindung von Steinfurt bis Rheine wurde offiziell im Jahre 2008 begonnen. Der Kreis Steinfurt koordiniert die Planung, den Bau 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 geplanten Querspange zwischen 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 weiter bis zur nördlichen Grenze des Plangebietes. Hier verschwenkt die Trasse – innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 307 – auf die Westseite der nördlich angrenzenden 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 Technischen Betriebe Rheine AöR 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/Abwasser 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 Wasser, Gas und Strom wird durch die Stadtwerke Rheine GmbH sichergestellt.

#### **4.6 Bodenkontamination; Altlasten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 307 umfasst im wesentlichen Flächen, die ehemals von der Deutschen Bahn für unterschiedliche Aufgaben genutzt wurden. 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. Eingegangen sind die Gesprächsergebnisse und die Untersuchungsergebnisse in einen Sanierungsplan, der derzeit bereits umgesetzt wird.

Der Sanierungsplan bezieht sich auf beide zurzeit in Rheine überplanten ehemaligen Bahnflächen: neben Rheine R ist auch der Bereich westlich des Bahnhofs/Lindenstraße miteinbezogen. Auf dem Gelände Rheine R sind konkret die Flächen nördlich der Querspange und um das geplante Regenrückhaltebecken in den Sanierungsplan eingeflossen. Als Sanierungszielvorgaben gelten die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung sowie die Zuordnungswerte der LAGA Mitteilungen 20. Ziel ist es, die Grundstücke so vorzubereiten, dass eine gewerbliche Nutzung gefahrlos erfolgen kann und zudem eine problemlose Vermarktung der Flächen ermöglicht wird. Der Sanierungsplan sieht vor, gering belastetes Material sowohl aus

dem Bereich westlich Bahnhof/Lindenstraße als auch aus dem Gebiet Rheine R selbst auf dem Gelände Rheine R 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 – 8 Metern wird es möglich, ein Gesamtvolumen von ca. 35.000 m<sup>3</sup> gering belasteten Bodenmaterials gesichert einzubauen. Die entsprechenden Flächen sind im Bebauungsplanentwurf dargestellt als Flächen für Aufschüttungen. Stärker belastetes Material wird extern entsorgt. Das nördliche Landschaftsbauwerk ist inzwischen bereits als erste Teilmaßnahme des Sanierungsplanes errichtet worden.

Auch für den südlichen Teilbereich, der einer ökologischen Entwicklung zugeführt werden soll, ist zwischenzeitlich im Auftrag der Stadt Rheine durch einen Fachgutachter eine Untersuchung von Gebäuden sowie des Kanalbestandes erstellt worden (Büro Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Hagen, 2009: Planungsvorhaben Rheine R, BEV Fläche (südlicher Teil), Rückbauuntersuchungen und: Büro Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Hagen, 2009: Planungsvorhaben Rheine R, BEV Fläche, Bodenuntersuchungen entlang der Kanaltrassen). Aufgrund der Ergebnisse dieser Studie besteht jedoch kein akuter Bedarf zur Sanierung von Altlasten zum Zwecke der Gefahrenabwehr.

Aufgrund der insgesamt festgestellten Belastungen erfolgt eine Kennzeichnung des Plangebietes als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Nach Abschluss der sich aus dem Sanierungsplan ergebenden Maßnahmen soll im Rahmen einer Änderung eine Anpassung dieser Festsetzung an die Ergebnisse des Sanierungsplanes erfolgen.

#### **4.7 Kampfmittelbeseitigung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Bereich, in dem Blindgänger aus dem zweiten Weltkrieg erwartet werden. Im nördlichen Teilbereich, der zukünftig baulich genutzt werden soll, ist bereits der Gleisschotter abgeräumt worden. Derzeit werden die bestehenden direkten Verdachtsflächen systematisch nach Kampfmitteln abgesucht.

#### **4.8 Denkmalschutz, -pflege**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanens finden sich Gebäude bzw. Gebäudereste der ursprünglichen bahnbetrieblichen Nutzung, insbesondere Loksuppen mit Drehscheibe, Stellwerk, Sozialgebäude. Diese Gebäude sind nicht als Baudenkmäler in die bei der Stadt Rheine bestehenden Denkmalliste eingetragen. Eine planungsrechtliche Sicherung der betreffenden Baulichkeiten ist deshalb nicht erforderlich.

### **III. PLANUNG; Auswirkungen; Maßnahmen**

#### **5. Städtebauliches Konzept für den Gewerbepark**

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. Bis unmittelbar nördlich an die Gewerbeflächen angrenzend liegt ein elektrifiziertes Gleis. Hier können sich somit Gewerbebetriebe ansiedeln, die einen Bahnanschluss benötigen. Im Planentwurf ist eine entsprechende Festsetzung (Fahrrecht zu Gunsten der angrenzenden Grundstücke) enthalten. Diese Bahnanschlüsse sind als private Gleisanschlüsse auszugestalten und von den zukünftig anzusiedelnden Unternehmen zu finanzieren. Insoweit entstehen der Stadt somit keine zusätzlichen Erschließungskosten.

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 m<sup>2</sup> können auch in kleinere Einheiten aufgeteilt oder auch zu noch größeren Arealen zusammengefasst werden. Die nördlich des projektierten Wendepunktes gelegene Fläche – die nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt – ist optional ebenfalls als Fläche für bahnaffine Nutzungen denkbar, z.B. für die Verlagerung von bahngelassenen 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 an die Hauenhorster Straße einerseits und der Querspange zwischen K 77 und B 481 liegende Bereich andererseits ist als Gewerbe- und Dienstleistungspark konzipiert.

Vorrangig sollen hier Nutzungen angesiedelt werden, die in der Bandbreite von Dienstleistungsbetrieben, nicht störendem Gewerbe, technologieorientierten Gewerbebetrieben aber auch Handwerksbetrieben, die gleichzeitig ihre Produkte präsentieren wollen, liegen.

Der mittlere Bereich wird erschlossen durch eine zentrale Allee. Von dieser zentralen Achse aus werden die flexibel einteilbaren Baufelder (Cluster) angegliedert. 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 zusammen-

fassbar. Es können somit Grundstücksgrößen von 1.800 m<sup>2</sup> bis ca. 7.200 m<sup>2</sup> angeboten werden, in Einzelfällen sind auch bis zu 9.000 m<sup>2</sup> 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 HAUPTERSCHLIEßUNG.

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.

Das festgesetzte Gewerbegebiet wird aber in mehrfacher Hinsicht gegliedert und eingeschränkt.

#### **• Ausschluss von Tankstellen**

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.

#### **• Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen**

Des Weiteren werden gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO in den Gewerbegebieten alle Einzelhandelsbetriebe mit den in der Festsetzung aufgeführten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausgeschlossen. Durch den Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels sollen die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiche, also die Innenstadt, das Stadtteilzentrum Mesum sowie die verschiedenen Grund- und Nahversorgungszentren erhalten und entwickelt werden. Dieses Konzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept vom Rat der Stadt im November 2005 einstimmig beschlossen worden. Dieser Aktualisierung des Konzeptes liegt ein Einzelhandelsgutachten des Fachbüros Junker & Kruse zugrunde. Das vom Rat beschlossene Konzept legt die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt räumlich und funktional fest. Außerdem sind in diesem Konzept die Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten bestimmt. Dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird bauleitplanerisch durch Positivplanungen mit den entsprechenden Gebietsfestsetzungen für die festgelegten Einzelhandelsstandortbereiche und durch Ausschluss-

planungen mit Festsetzungen zum Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels außerhalb der Zentren konsequent umgesetzt.

Ein weiterer Kernbestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist die ortsspezifische Sortimentsliste. In dieser „Rheiner Sortimentsliste“ sind die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente aufgeführt. Diese Liste liegt auch der Ausschlussfestsetzung in diesem Bebauungsplan zugrunde.

Wegen der Einzelheiten wird auf den Konzeptbeschluss des Rates vom 5. November 2005 und auf das ihm zugrunde liegende Einzelhandelsgutachten des Büros Junker & Kruse verwiesen. Das Gutachten enthält die erforderliche Bestandsaufnahme mit der Analyse der Angebots- und Nachfragestruktur sowie eine städtebauliche Analyse, bei der die handelsrelevanten Funktionsbereiche des gesamten Stadtraumes, also das innerstädtische Hauptgeschäftszentrum einschließlich der Ergänzungsbereiche sowie des Stadtteilzentrums Mesum bezüglich ihrer räumlichen Abgrenzung, der Funktion der Teilbereiche und der funktionalen Vernetzung untersucht wurden. Außerdem enthält das Gutachten eine Analyse der allgemeinen Rahmenbedingungen und Trends im Einzelhandel sowie die dementsprechenden Entwicklungsperspektiven. Vorgestellt wurden seinerzeit auch verschiedene Steuerungsmodelle.

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 Zentrensystems 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, „schwache“ Nahversorgungszentren sowie die Innenstadt zu erhalten und zu stärken oder 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 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 generieren 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 eingeord-

net. Neben den Zentren wurden solitäre Nahversorgungsstandorte und Sonderstandorte als ergänzende Bestandteile des Standortkonzeptes herausgestellt. Alle unterschiedlichen Zentrentypen übernehmen eine wichtige Versorgungsfunktion in der Stadt Rheine, so dass sie als schützenswerte Bereiche u.a. zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. Baugesetzbuchs einzustufen sind.

Um eine geordnete Stadtentwicklung mit klaren räumlichen Handelsstrukturen zu gewährleisten, ist die Festlegung von „Tabubereichen“ für den zentrenrelevanten Einzelhandel 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.

Um dieses Standortkonzept umzusetzen und um damit eine geordnete Stadtentwicklung mit klaren räumlichen Handels- und Zentrenstrukturen zu gewährleisten, ist es erforderlich, den zentrenrelevanten Einzelhandel auf diese Zentren zu konzentrieren und diesen zentrenrelevanten Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich auszuschließen. Nur dann ist es möglich, das städtebaulich gewollte Zentrengefüge zu sichern und vor allem auch auszubauen. Von daher muss auch in dem Gewerbepark Rheine R, der außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt, der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten konsequent ausgeschlossen werden.

Ausnahmsweise soll nur der sogenannte „Werksverkauf“ (oder auch „Annexhandel“ genannt) zugelassen werden können. Durch diese Sonderregelung wird den ansässigen Betrieben der Verkauf selbst hergestellter oder bearbeiteter Produkte ermöglicht. Dabei muss die Verkaufsstätte dem eigentlichen Betrieb räumlich zugeordnet sein, das heißt, ihm auch äußerlich erkennbar angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes untergeordnet sein. In diesen Verkaufsstätten dürfen dann auch zentrenrelevante Hauptsortimente verkauft werden.

Für den Fall, dass diese Ausnahmefestsetzung zu Gunsten des Werksverkaufs von der Verwaltungsgerichtsbarkeit für unwirksam gehalten wird, soll auf jeden Fall der Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels Bestand haben. In Baugenehmigungsverfahren kann dann auch geprüft werden, ob im Wege der Befreiung kleinere Einzelhandelseinrichtungen zugelassen werden können, die dem Planziel der Zentrenentwicklung nicht entgegenstehen.

Darüber hinaus soll auch der sonstige, d. h. der nicht zentrenrelevante Einzelhandel gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sein. Mit dieser Einschränkung wird das Ziel verfolgt, das Gewerbegebiet für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe zu sichern, die auf diese Gebietskategorie angewiesen sind. Die Beschränkung des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels soll also die Hauptfunktion dieses Gewerbegebietes sichern und es vor Einzelhandelsnutzungen schützen, die ohne Weiteres auch in anderen Baugebieten angesiedelt werden können.

- **Ausschluss bestimmter Vergnügungsstätten**

Gem. § 1 Abs. 5 bzw. 9 BauNVO werden in diesem Gewerbegebiet ferner die in einem 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.

- **Lärmschutzbezogene Festsetzungen für das Gewerbegebiet**

Die auf das Gebiet einwirkenden Schallimmissionen sind durch einen Gutachter analysiert worden. Als Ergebnis der Studie des Büros Zech aus Lingen ist festzuhalten, das auf der Basis von Prognosedaten für das Jahr 2020 durch Straßen- und Schienenverkehr in Teilbereichen des Plangebietes die für Verkehrslärm anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 im Tageszeitraum überschritten werden. Während der Nachtzeit ist von einer Überschreitung der zugehörigen schalltechnischen Orientierungswerte im gesamten Plangebiet auszugehen. Auf Grund der Überschreitungen im Plangebiet sind entsprechende Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen in den Plan aufgenommen worden: In den Bereichen, in denen Beurteilungspegel zwischen 60 dB(A) und 65 dB(A) erwartet werden, werden Betriebsleiterwohnungen nur dann zugelassen, wenn im Einzelnachweis hier die erhöhte Anforderung an den Schallschutz und die Verträglichkeit des Wohnens innerhalb dieser Bereiche nachgewiesen wird. In den Bereichen, in denen Beurteilungspegel von >65 dB(A) nachts erwartet werden, werden Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen. Entsprechende textliche Festsetzungen sind in den Planentwurf aufgenommen worden.

- **Festsetzungen zum Schutz vor Geruchsimmissionen**

Von den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben gehen aufgrund der tlw. großen Viehbestände erhebliche Geruchsemissionen aus. Die Auswirkungen auf den geplanten Gewerbepark Rheine R sind durch mehrere gutachterliche Untersuchungen analysiert worden. Die letzte Bewertung des Büros Zech, Lingen, die Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist, ergibt folgenden Sachverhalt:

Zur Ermittlung und Bewertung der Belastungen durch die angrenzenden Hofstellen hat der Fachgutachter bei der Ermittlung der Emissionen auch mögliche Betriebserweiterungen berücksichtigt hat. Hierzu sind vom beauftragten Gutachter Gespräche mit den jeweiligen Eigentümern der angrenzenden Hofstellen geführt worden. Die Ergebnisse sind in das Berechnungsverfahren eingegangen. Die zum Befragungszeitpunkt – November 2005 – vom Eigentümer der direkt angrenzenden Hofstelle angegebenen Erweiterungsabsicht ist zwischenzeitlich durch Erteilung einer entsprechenden Baugenehmigung bauordnungs- und planungsrechtlich abgesichert worden. Eine darüber hinaus gehende weitere Erweiterung des Tierbestandes ist nach Aus-

kunft des Eigentümers auf Grund fehlender Flächen für die Futterproduktion bzw. Ausbringung von Gülle nicht möglich.

Unter Berücksichtigung des bestehenden Viehbestandes und möglicher Erweiterungsabsichten der betroffenen Landwirte (mit der o.g. Einschränkung) 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 sind in den Bebauungsplan Nr. 307, Kennwort: Gewerbepark Rheine R übernommen worden.

#### • **Gliederung nach Abstandsklassen**

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit Wohngebäuden im Umfeld des Gewerbegebietes ist das Gewerbegebiet mit Hilfe von Abstandsklassen des Abstandserlasses NRW gegliedert.

Dabei wird Wohngebäuden im Außenbereich ein Schutzstatus wie Mischgebieten zugeordnet: Im Abstand von 100 m zu den betreffenden Gebäuden sind Betriebe der Abstandsklasse I – VI unzulässig, im Abstand von 200 m Betriebe der Klasse I – V, im Abstand von 300 m Betriebe der Klasse I – IV, im Abstand von 500 m Betriebe der Klasse I – III usw.. Auch die Wohngebäude auf der Süd-Westseite entlang der Hauenhorster Straße zwischen Rodelweg und „Storchenhügel“ innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) werden im Rahmen der Gliederung des Gewerbegebietes gem. Abstandserlass NRW berücksichtigt. Auch für diese Wohngebäude wird ein Schutzanspruch entsprechend ihrer Lage in einem Mischgebiet berücksichtigt.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Für den nördlichen Teilbereich, der für bahnaffine Nutzungen bzw. großflächige Gewerbebetriebe vorgesehen ist, wird wegen der größeren Grundstücksgrößen eine Geschößflächenzahl 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 Gewerbe Parks Rechnung getragen.

Der Eingangsbereich zum Gewerbe Park 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 Gewerbe Park 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. Vielmehr 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.

## **7. Erschließung und Verkehr**

### **7.1 Äußere verkehrliche Erschließung**

Das Gewerbegebiet wird zum einen durch die „Querspange“ K 66 n und zum anderen über eine Rampenzufahrt im Bereich Kammweg/Hauenhorster Straße äußerlich erschlossen.

Die Prognose des Quell- und Zielverkehrs für das geplante Gewerbegebiet im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan ergibt in der Summe bis zu ca. 5.500 Kfz/Tag. Diese Verkehrsmenge macht zwei Anbindungen des Gewerbegebietes an das Netz der umgebenden Hauptverkehrsstraßen erforderlich, um die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte in diesen Anschlussbereichen gewährleisten zu können.

Der Bau der sog. „**Querspange**“ K 66 n als Verbindung zwischen den klassifizierten Straßen Münsterlanddamm B 481 und Hauptstraße K 77 ist für die externe Erschließung des regional bedeutsamen Gewerbegebietes unabdingbar:

Die vorhandene Zufahrt „Am Kombibahnhof“ ist nicht geeignet, den Verkehr des Plangebietes der Hauptstraße K 77 zuzuführen, da die vorhandene Straßenbreite nicht ausreichend dimensioniert ist und die Form der vorhandenen Einmündung in die Hauptstraße K 77 eine verkehrssichere Abwicklung des Verkehrs nicht gewährleisten kann. Der vorhandene Straßenoberbau genügt zudem nicht den Ansprüchen gemäß den aktuellen Regelwerken an Straßen in Gewerbegebieten.

Sofern diese vorhandene Trasse als Zufahrt für das Gewerbegebiet genutzt werden sollte, wären zunächst ein vollständiger Rückbau der vorhandenen Straßenbefestigung und ein anschließender Neubau einer Erschließungsstraße im Vollausbau erforderlich. Daneben wäre zusätzlicher Grunderwerb notwendig, um den Bau einer regelwerkskonformen Einmündung zu ermöglichen. Dies alles würde zu einer erheblichen Kostensteigerung im Vergleich zu der geplanten Querspange führen, auch in Anbetracht der Tatsache, dass die Zufahrt „Am Kombibahnhof“ erheblich länger ist als der Teil der Querspange, der zwischen K 77 und dem Gewerbegebiet gelegen ist.

Die Querspange ist als K 66 n geplant. Neben der Erschließungsfunktion für das hier anstehende Gewerbegebiet besitzt diese Verbindung zwischen den klassifizierten Straßen Münsterlanddamm (B 481) und Hauptstraße (K 77) einen eigenen Verkehrswert. Nach der Prognose des Verkehrsentwicklungsplanes wird diese Querverbindung auch ohne den Gewerbepark Rheine R pro Tag 2.000 Fahrzeuge aufnehmen und damit die Ortsdurchfahrten Rheine Stadt und Hauenhorst entlasten. Die Direktverbindung zwischen B 481 und K 77 wird zu einer wichtigen Optimierung des Straßenverkehrsnetzes in Rheine führen.

Daher tritt der Kreis Steinfurt als Baulastträger der Querspange K 66 n auf. Die Planung dieser Querspange ist bereits mit der Straßenbaubehörde und der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises sowie mit dem Landesbetrieb Straßenbau abgestimmt worden. Eine südliche Erschließung des Gewerbeparks Rheine R über die Trasse der vorhandenen Zufahrt „Am Kombibahnhof“ ließe jedoch eine Trassierung nicht zu, die den Ansprüchen an eine klassifizierte Kreisstraße gerecht würde.

Der Kreis Steinfurt beabsichtigt für die Querspange den Erwerb von ca. 2.800 m<sup>2</sup> landwirtschaftlicher Fläche aus der betreffenden Hofstelle. Die Stadt Rheine ist zudem dazu bereit, die landwirtschaftliche Restfläche südlich der geplanten Querspange mit einer Größe von ca. 4.100 m<sup>2</sup> zu erwerben, sofern sich dies in den Grunderwerbsverhandlungen zwischen dem Kreis Steinfurt und dem Eigentümer der direkt an das Plangebiet angrenzenden Hofstelle als erforderlich erweist.

Die Stadt Rheine beabsichtigt, dem betreffenden Landwirt Ausgleichsflächen in entsprechender Größe in der Nähe seiner Hofstelle zur Verfügung zu stellen. Ein Flächenverlust für den landwirtschaftlichen Betrieb, der auf Flächen insbesondere zur Erzeugung von Futter und Ausbringung von Gülle ausgewiesen ist, kann dadurch ausgeschlossen werden.

Der Versiegelung der o.g. ca. 2.800 m<sup>2</sup> landwirtschaftlicher Fläche für den Bau der Querspange steht gegenüber, das mit dem geplanten „Gewerbepark Rheine R“ ca. 35 ha ehemalige Bahnflächen entwickelt werden, die in der Vergangenheit bereits intensiv verkehrlich genutzt worden sind. Durch dieses Flächenrecycling nicht mehr genutzter Industrie- und Verkehrsflächen kann auf die Inanspruchnahme großflächiger land- oder forstwirtschaftlicher Flächen an anderer Stelle im Stadtgebiet von Rheine verzichtet werden. Im Rahmen der parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 307 eingeleiteten und inzwischen bereits abgeschlossenen 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine sind zur Aufrechterhaltung der Gesamtgewerbeflächenbilanz zwei bereits als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen umgewandelt in „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. „Grünfläche“ umgewandelt werden. Hierbei handelt es sich um die Bereiche „Mesum Nord“ und „Gellendorf Nord“.

Eine Weiterführung der Querspange in westlicher Richtung bis zur B 70 n ist nicht geplant. Auch der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Rheine weist hierfür eine entsprechende Trasse nicht aus. Die Weiterführung der Querspange in westliche Richtung würde auf jeden Fall ein eigenständiges Planfeststellungsverfahren erforderlich machen.

Eine die Ems überquerende „Südtangente“ wie sie früher einmal im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ausgewiesen war, kommt allein schon deshalb nicht mehr in Betracht, weil sich eine Durchschneidung des FFH-Gebietes der Emsaue nicht ausreichend rechtfertigen lässt. Die Planungen für die Querspange (Trasse, Gradienten und Knoten) wurden durchgeführt ohne, dass ihnen eine mögliche Weiterführung der Straße nach Osten zu Grunde gelegt wurde. Es wurde im Gegenteil der Knoten mit der B 481 so ausgebildet, dass über die bestehende Trasse der B 481 hinaus in Richtung Osten nicht in die Emsaue eingegriffen wird und ein emsquerender Weiterbau ausscheidet.

## **7.2 Innere verkehrliche Erschließung**

Die Verteilung des Verkehrs im Gewerbepark erfolgt über eine zentral liegende Haupteerschließungsachse, 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 auf der Ostseite der Erschließungsstraße die Anlage von Parkplätzen vorgesehen. Auch diese Parkplätze werden durch Baumstandorte gegliedert. Ebenfalls 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 Radwegeverbindung erhält einen Anschluss an den regionalen Radweg Coesfeld – Rheine, der an der östlichen Grenze des Plangebietes verläuft.

## **7.3. 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 Niederschlagswassers 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 den Technischen Betrieben Rheine AöR.

Die zukünftige Versorgung mit Trinkwasser, Gas und Strom erfolgt über die Stadtwerke Rheine als örtlicher Versorgungsträger. Die Versorgung mit Gas wird seitens der Stadtwerke nur bereitgestellt, wenn eine entsprechende Wirtschaftlichkeitsberechnung ein positives Ergebnis aufzeigt.

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.

Im Rahmen der Bereitstellung von Trinkwasser stellen die Stadtwerke eine Löschwasserversorgung von 3.200 l/min (192 m<sup>3</sup>/h) über das Trinkwassernetz zur Verfügung. Damit wird eine Löschwasserversorgung gesichert, die dem Richtwert für Gewerbegebiete nach DVGW Arbeitsblatt W 405 entspricht und auch die Forderung der örtlichen Feuerwehr nach der notwendigen Löschwasserbereitstellung erfüllt.

## **8. Grün- und Freiraum, Naturschutz**

### **8.1 Gewerbegebiet**

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.

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. Zusätzlich wird durch eine textliche Festsetzung der auf dieser Fläche vorhandene Aufwuchs gesichert. Insgesamt 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. Mit der Errichtung dieser Landmarke ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verbunden, wie sie etwa durch die Errichtung von Windkraftanlagen entsteht. Die Errichtung einer Landmarke ist nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf geregelt, es besteht deshalb noch großer Spielraum zur Ausgestaltung dieses Vorhabens. Die Detailplanung wird in enger Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde erfolgen. Insgesamt wird der Schaffung eines Identifikationspunktes zum Gewerbepark Rheine R mehr Gewicht beigemessen, als die mit der Errichtung verbundene geringfügige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

## **8.2 Südbereich**

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 nutzungs- bzw. pflegeabhängigen Biotope werden im landschaftsökologischen Gutachten (Pflege- und Entwicklungsplan) für den Südbereich Maßnahmen zur langfristigen Sicherung der Populationen und Biotope vorgeschlagen..

## **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 Auskoffnung 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**

### **10. 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 in dem für den Südbereich erstellten landschaftsökologischen Gutachten (Pflege- und Entwicklungsplan) vorgeschlagenen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zum Erhalt der vorhandenen ökologisch wertvollen Fauna und Flora sind nicht von der Stadt Rheine sondern von der unteren Landschaftsbehörde bzw. von der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt durchzuführen. Dies gilt auch für die im Umweltbericht aufgeführten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zum Erhalt der Orchideenpopulation. Bei diesen Maßnahmen handelt es sich nicht um notwendige Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. 1 Abs. 1 a BauGB. Sie obliegen daher nicht der Stadt Rheine.

Rheine, 26. Oktober 2010

Stadt Rheine  
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Stephan Aumann

Städt. Oberbaurat