

BEGRÜNDUNG

6. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 182

Kennwort:
"Baarentelgen Nord-Ost"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: November 2010



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Planänderung; Planerfordernis	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Übergeordnete Vorgaben	4
4.	Bestandsaufnahme, -analyse	4
4.1	Lage; Gebietscharakteristik, Prägung; Naturraum	4
4.2	Verkehrliche Erschließung; Technische Infrastruktur	5
4.3	Immissionen; Altlasten; Kampfmittel; Denkmäler; Schutzgebiete	7
5.	Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise	8
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
5.2	Sonstige Auswirkungen sowie Hinweise	10
5.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	11
6.	Ergänzende Feststellungen	12
Anlage 1:	„Abstandsliste 2007“ zum RdErl vom 06.06.2007	(7 Seiten)

1. Anlass der Planänderung; Planerfordernis

Den Anstoß für diese Planänderung gab die Demontage der ost-west-verlaufenden 110-kV-Hochspannungsfreileitung Ibbenbüren-Nordhorn durch die RWE Transportnetz Strom GmbH, Dortmund im Jahr 2008.

Im Bebauungsplan wurden demnach der Leitungsverlauf mit Leitungsmittellinie, Maststandorte und Schutzstreifengrenzen eliminiert. Insbesondere der Wegfall der Nutzungseinschränkungen durch Mast und Schutzstreifen ermöglicht nun eine weitergehende bauliche Nutzung der Gewerbegrundstücke bis zur Autobahn (A 30).

Im Rahmen der Erweiterungsabsichten des hier ansässigen, international agierenden Speditions- bzw. Logistikunternehmens wird ein Teilbereich der Ohmstraße der öffentlichen Nutzung entzogen. Dadurch werden die bestehenden Betriebsteile im Norden mit den südlichen, neu erworbenen Grundstücken unmittelbar verbunden. Westlich endet die Ohmstraße nunmehr in einer Wendeanlage; östlich bleibt die Schleifenerschließung „Borsigstraße“ nahezu unverändert.

Kleine Anpassungen wurden hinsichtlich der Baugrenze entlang der Bonifatiusstraße, der Baumassenzahl und den Sichtdreiecken vorgenommen; diese mit geringen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung.

Insgesamt werden durch diese Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch angewendet werden kann. Es wird hier keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Von Seiten der Stadt Rheine wird hiermit die Existenzgrundlage und dauerhafte Fortentwicklung eines florierender, Logistikunternehmens unterstützt bzw. gesichert. Stadtentwicklungsbezogener Anlass für diese Bebauungsplanänderung ist die marktorientierte Anpassung bzw. Optimierung der Grundstücksnutzungen im Rahmen der „Innenentwicklung“ und der damit einhergehenden Schonung des unbeeinträchtigten Außenbereichs.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Zur Sicherstellung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Änderung des verbindlichen Bauleitplanes erforderlich. Regelungsbedarf besteht insbesondere an der Ohmstraße und entlang der Autobahn.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten: durch die südwestliche Grenze der Flurstücke 38 (Flur 105), 48 und 31 (beide Flur 107)
- Im Süden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 39 (Flur 107), 145, 152 bis 157 (alle Flur 152);
- Im Nordwesten: durch die nordwestliche Grenze der Flurstücke 158 und 241 (beide Flur 152).

Die Flure 105 und 107 gehören zur Gemarkung Rheine-rechts der Ems, die Flur 152 zur Gemarkung Rheine-Stadt.

Der Änderungsbereich befindet sich also zwischen dem Offenbergweg, dem Dortmund-Ems-Kanal und der Autobahn A 30. Er ist im Übersichtsplan bzw. in der Bebauungsplanänderung geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland weist den Änderungsbereich als "Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich" aus. Durch die geringfügigen Änderungen bleibt die gewerbliche Zweckbestimmung unberührt. Insofern wird gemäß § 1 Abs. 4 BauGB dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung Rechnung getragen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt den Änderungsbereich als "gewerbliche Baufläche" dar. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB bleibt also gewahrt.

4. Bestandsaufnahme, -analyse

4.1 Lage; Gebietscharakteristik, Prägung; Naturraum

Das Plangebiet bzw. der Änderungsbereich befindet sich am nördlichen Rand des Stadtgebietes zwischen der Bundesautobahn A 30, dem Offenbergweg und dem Dortmund-Ems-Kanal. Er ist etwa 4,5 km Luftlinie von der Innenstadt (Marktplatz) entfernt.

Die Geländeoberfläche liegt bei etwa 36 m ü. NN. Es sind keine topografisch bemerkenswerten Erhebungen zu verzeichnen. Lediglich die Autobahntrasse befindet sich in Dammlage, etwa 5 m über Gelände.

Innerhalb des Industriegebietes „Baarentelgen Nord-Ost“ haben sich insbesondere folgende Betriebsarten angesiedelt:

Spedition und Logistik-Service, Lagerhaltung und Vertrieb, Metallbau und Stahlhandel, Tief- und Straßenbauunternehmen, Containerdienst und Bauschutt-Recyclinganlage, Floristikgroßhandel und Installationstechnik, Reinigungsunternehmen und Ingenieurbüro, Kunststoffverarbeitung und Fördertechnik, Futtermittelgroßhandel und Tierpension.

Auch die nähere Umgebung ist - entsprechend der kommunalen Zielvorgaben und den Darstellungen bzw. Festsetzungen im Bauleitplan - gewerblich bzw. stark industriell geprägt. Es handelt sich hier vorwiegend um mittelständische Unternehmen mit typischer Gewerbebauten-Architektur.

Das Gros des Änderungsbereiches ist also bereits seit einigen Jahren bebaut; nur Teilflächen, die sich noch in städtischem Besitz befinden, sind unbebaut.

Ursprünglich wurde das Plangebiet land- und forstwirtschaftlich genutzt. Es gehört der naturräumlichen Einordnung nach zur Plantlünner Sandebene mit dem Settruper Tal-sandgebiet und dem Listruper Sand. Es herrschen insgesamt Sandböden vor (schluffige Feinsandböden, tiefgreifend humose Sandböden) mit einer geringen bis mittleren Sorptionsfähigkeit in den Acker-, Wiesen- und Mischwaldbereichen, sowie einer sehr guten Sorptionsfähigkeit auf den Sandböden des Kiefernforstes. Der Grundwasserstand unter Flur beträgt etwa 0,5 bis 1,5 m.

4.2 Verkehrliche Erschließung; Technische Infrastruktur

Der Änderungsbereich wird über den Offenbergweg und die Bonifatiusstraße erschlossen. Der überwiegende (Schwer-)Lastverkehr fährt in Richtung Süden über die Baarentelgen- und Sandkampstraße auf den Venhauser Damm. Entweder geht es dann gen Süden, also stadteinwärts oder gen Norden auf die Bundesstraße 70 (Spelle, Lingen bzw. Neuenkirchen, Steinfurt ggf. Ahaus, A 31) und die Bundesautobahn 30 (Schüt-torf, A 31, Amsterdam bzw. Ibbenbüren, Osnabrück). Der Knotenpunkt an der Auto-bahn-Anschlussstelle Rheine-Nord ist vom Plangebiet etwa 3,5 km entfernt. Dieser ist hoch frequentiert, stau-trächtig und Unfallschwerpunkt.

Nördlich der Autobahnauf-/abfahrt befindet sich auf Salzbergener Gemeindegebiet, westlich des Venhauser Damms (B 70), das Industriegebiet Holsterfeld u.a. mit Autohof bzw. Truck-Stop. Östlich des Venhauser Damms soll ein interkommunales Gewerbe-/Industriegebiet in Kooperation mit der Gemeinde Salzbergen entwickelt werden.

Die Verbindung des Änderungsbereiches in Richtung Osten über den Offenbergweg und die Franz-Bernhard-Straße (K 68) nach Altenrheine (Südosten) oder Venhaus, Spelle, Lingen (Nordwesten) kann nur über die Kanalbrücke erfolgen. Für Berufspendler aus der nördlichen Region ist diese "Nebenstrecke" attraktiv, für den Schwerlastverkehr allerdings nicht nutzbar, da per Beschilderung bzw. Straßenverkehrsordnung Fahrzeuge, deren tatsächliches Gewicht 9 t überschreitet die Stahlbrücke nicht befahren dürfen.

Zwischen Offenbergweg und Bonifatiusstraße ist die Ohmstraße verkehrsverknüpfend „eingehängt“. Die Borsigstraße als Schleifenerschließung übernimmt die weitere Feingliederung im Rahmen der Straßenhierarchie.

Die nach § 51 Landesbauordnung (BauO NRW) notwendigen Stellplätze der gewerblichen bzw. industriellen Betriebe sind auf den privaten Baugrundstücken selbst nachzuweisen. Einer besonderen Kennzeichnung von Stellplatzflächen innerhalb der bebaubaren Flächen bedarf es nicht.

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Strom, Trinkwasser und Erdgas wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH (EWR) sichergestellt. Die alte und neue Bebauung ist und bleibt – auch nach Wegfall einer Teilfläche der Ohmstraße - problemlos über die vorhandenen Kanäle entwässerungstechnisch erschlossen. In einem umfangreichen Vertragswerk zwischen der Stadt Rheine und dem Logistikunternehmen werden alle ver- und entsorgungsrelevanten Regelungen (inkl. TBR AöR und Telekom) verbindlich fixiert. Für einen ordnungsgemäßen Weiterbetrieb aller Anlagen sowie für eine gesicherte Erschließung ist einvernehmlich gesorgt.

Vor Ansiedlung "trinkwasserintensiver" Industrie ist eine Abstimmung mit dem o.g. Versorgungsunternehmen erforderlich.

Löschwasser steht mit 1.600 l/Min. als Grundschutz nach DVGW Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung. Eine darüber hinausgehende Löschwasserbereitstellung kann über das öffentliche Trinkwasserrohrnetz nicht gewährleistet werden. Diesbezüglich sind je nach Bauvorhaben individuelle Brandschutzmaßnahmen im Löschbereich (Umkreis von 300 m um das Brandobjekt) erforderlich; z.B. Löschwasser aus offenen Wasserläufen (hier evtl. Kanal), Teichen, Schwimmbecken, Brunnen oder Behältern. Im Rahmen der Baugenehmigungs- oder BImSchG-Verfahren müssen die Maßnahmen je nach Einzelfall sachgerecht konkretisiert werden.

Die Beseitigung bzw. Sammlung der Abfälle 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, Beförderns, Behandeln und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

4.3 Immissionen; Altlasten; Kampfmittel; Denkmäler; Schutzgebiete

Der Änderungsbereich ist durch hohe Verkehrslärmimmissionen der in Dammlage geführten, unmittelbar südlich angrenzenden Bundesautobahn A 30 vorbelastet. Weitere Lärmimmissionen resultieren aus dem Betrieb der bereits angesiedelten Gewerbe- und Industriebetriebe.

Von Seiten des „inneren“ 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.

Die Gewerbelärmimmissionen sind für den Planbereich sowie die nähere Umgebung des Änderungsbereichs nicht relevant, da "Betriebswohnungen" (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) in diesem Bebauungsplan und in den angrenzenden Industriegebieten nicht zulässig sind.

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

Auch Bau- und Bodendenkmäler befinden sich, nach derzeitigem Kenntnisstand, nicht im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung. Sicherheitshalber wird allerdings folgender Hinweis im Planwerk aufgenommen:

"Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Rheine und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW)."

Der Änderungsbereich ist nicht als Bombenverdachtsfläche kartiert. Die vorhandenen Luftbilder bei der Bezirksregierung Arnsberg (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.

Da ein Kampfmittelvorkommen niemals völlig ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Gegebenenfalls erforderliche Ramm-/Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung sind gesondert anzuzeigen.

Der Änderungsbereich tangiert weder Überschwemmungsgebiete noch Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete. Es bestehen keine gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteile sowie naturnahe bzw. ökologisch bedeutsame Landschaftsstrukturen oder -elemente.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die bisherige Festsetzung als "Industriegebiet" bleibt unverändert. Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen. Die Ausweisung entspricht der städtebaulichen Zielsetzung und der näheren Umgebung bzw. angrenzenden Besiedlung, die durch industrielle Nutzung geprägt ist.

Die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Nr. 1) sowie die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 2) werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und sind damit ausgeschlossen. Diese Nutzungsarten entsprechen nicht den Ansiedlungsbestrebungen in Richtung flächen- und störungsintensivem Gewerbe.

Diese 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 182, Kennwort: „Baarentelgen Nord-Ost“ dient der planungsrechtlichen Sicherung folgender, veränderter Sachverhalte:

Mit der im Jahr 2007 erfolgten Demontage der 110 kV-Hochspannungsleitung entfallen nunmehr die im Bebauungsplan festgesetzten Schutzstreifen der Freileitung entlang der A 30, ebenso wie die Schutzradien der vier Strommasten. Die Hochspannungsmasten wurden abgebaut und die im Boden befindlichen Rammrohre bis 1,2 m unter der Erde entfernt (verbleibende Fundamente sind zu beachten). Die bisherigen Nutzungseinschränkungen werden aufgehoben, d.h. die Baugrenzen können - nunmehr ohne Höhenbeschränkung - in Richtung Süden verschoben werden. Auch die Leitungsführung über die Bonifatiusstraße und den Dortmund-Ems-Kanal wird eliminiert, mit Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Zu beachten ist, dass alle baulichen Anlagen innerhalb der im Plan dargestellten Anbauverbotszone (bis 40 m) und der Anbaubeschränkungszone (bis 100 m) einer straßenrechtlichen Zustimmungspflicht des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Autobahn-niederlassung Hamm unterliegen (siehe. § 9 Bundesfernstraßengesetz).

Nicht zwingend betriebsnotwendige bzw. jederzeit verlegbare, ebenerdige bauliche Anlagen (z.B. Pkw-/Lkw-Stellplätze, Umfahrungen, gepflasterte Hofflächen oder Lagerplätze) sind innerhalb der Anbauverbotszone zustimmungsfähig. Diese Zustim-

mungsfähigkeit steht allerdings unter dem Vorbehalt, dass - bei künftigem Ausbau bzw. Verbreiterung der Autobahn - die Flächen innerhalb der Anbauverbotszone in Anspruch genommen werden können bzw. bestehende bauliche Anlagen zurückgebaut werden müssen.

Zweiter wichtiger Anlass für diese Bebauungsplanänderung ist die Einziehung bzw. Entwidmung eines Teilstückes der Ohmstraße. Die bisher nördlich der Ohmstraße ansässige Logistikfirma Dachser GmbH & Co. KG (Hauptsitz Kempten-Oberwang) möchte am Standort Rheine großflächig erweitern. Diese Betriebsexpansion um etwa 3,7 ha ist räumlich nur in Richtung Süden möglich. Um einen ungehinderten, gefährdungsarmen Betriebsablauf zu gewährleisten, muss die „grundstücks-zerschneidende“, öffentliche Verkehrsfläche (Ohmstraße) eingezogen bzw. entfernt werden.

Der Wegfall der Straßenfläche erfordert eine Wendeanlage von Westen kommend und ein „Abbinden“ an der Borsigstraße. Verkehrsplanerisch kann auf die direkte Verknüpfung Borsigstraße und Offenbergweg verzichtet werden. Die Modalitäten zur Verlegung, Stilllegung oder Entsorgung bestehender Leitungen und Kanäle werden zwischen der Stadt Rheine, der TBR AöR, den Stadtwerken und der Firma Dachser vertraglich detailliert geregelt.

Desweiteren besteht folgender Änderungsbedarf:

Zur besseren Ausnutzung der Industriegrundstücke werden die Baugrenzen einheitlich auf 5 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Insofern wird diese entlang der Bonifatiusstraße von derzeit 15 m auf städtebaulich vertretbare 5 m reduziert. Aufgrund „gelockerter“ Verkehrsrichtlinien - insbesondere hinsichtlich der Gemeindestraßen - können die damals im Jahr 1989 geforderten Sichtdreiecke an den einmündenden Straßen entfallen.

Entsprechend dem aktuellen Abstandserlass von 2007 werden die zulässigen Betriebs- bzw. Anlagenarten neu gegliedert (s. Anlage 1). Die 1.200 m-Linie bzw. –Abstandsklasse entfällt ersatzlos. Im Zuge der Anpassung an die derzeit gültige Baunutzungsverordnung wird zudem die Baumassenzahl von 9,0 auf 10,0 erhöht.

Die bisher innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche befindliche „Mulde für Regenwasserversickerung“ wird nunmehr als separate, städtische „Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist“ festgesetzt.

Der relativ geringe Umfang der hier vorgenommenen Änderungen des bisherigen Bebauungsplanes erlaubt die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Einer Flächennutzungsplanänderung bedarf es nicht, da die Änderungsbereiche bereits als „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt sind.

Da die Änderung des Bebauungsplanes überwiegend im privaten, unternehmerischen Interesse liegt, erhebt die Stadt Rheine die verwaltungsinternen Planungskosten vom Veranlasser bzw. Planbegünstigten. Dies entsprechend den Anfang 2008 beschlossenen Richtlinien.

5.2 Sonstige Auswirkungen sowie Hinweise

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Bauschutzbereiches und im Wirkungsbereich der flugsicherungstechnischen Anlagen des militärischen Flugplatzes Rheine-Bentlage.

Sofern in nachfolgenden Bauantragsverfahren – einschließlich Dachaufbauten, Antennen, Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen oder Windenergieanlagen – Bauhöhen von mehr als 25 Metern erreicht werden, sind die Unterlagen der Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf zur Einzelfallprüfung zuzuleiten. Dies gilt auch für Aufbau und Benutzung von Baugerät während der Bauzeit.

Anlagen der Außenwerbung im Bereich von freien Strecken der Bundesfernstraßen sind im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs grundsätzlich unerwünscht. Demzufolge bleibt folgende textliche Festsetzung in dieser Bebauungsplanänderung unberührt: "Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn 30 ansprechen sollen, sind nicht zulässig."

Die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben westlich des Dortmund-Ems-Kanals, im Einzugsgebiet des langfristig geplanten Wasserwerkes "Baarentelge" (Hörstel/Dreierwalde; auch "Altenrheiner Brook" genannt) birgt die Gefahr der Kontamination des Grundwassers. Um das natürliche Grundwasser-Einzugsgebiet auf den östlichen Teil des Kanals zu beschränken wurden seit etwa 1978 drei "Abwehrbrunnen" (jeweils 700 m entfernt) geplant, von denen einer im Änderungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt. Es war also beabsichtigt, durch "Abwehrbrunnen" künstlich Absenktichter westlich des Dortmund-Ems-Kanals zu erzeugen, um die Wasserscheide am Kanal zu verschieben und den Einzugsbereich des Wasserschutzgebietes entsprechend zu reduzieren. Dabei würde man auf ca. 30 % der gewinnbaren Grundwassermenge für die öffentliche Wasserversorgung verzichten. Diese 30 % sollten allerdings über ein zentrales Brauchwasserwerk von den Industriebetrieben der gegenüberliegenden Kanalseite verpflichtend abgenommen werden. Das Brauchwasserwerk (keine Trinkwasserqualität) müsste - um die künstliche Wasserscheide beständig zu halten - kontinuierlich Grundwasser fördern und ein getrenntes Brauchwassernetz mit gesicherter Wasserentnahme vorhalten.

Nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Steinfurt kann auf die Ausweisung des "Abwehrbrunnens" innerhalb der damals festgesetzten Waldfläche verzichtet werden. Einerseits steht bei heutiger Bedarfslage die Notwendigkeit eines neuen Wasserwerkes stark in Frage und andererseits verändert sich die Grundwasserneubildungs- bzw. Versickerungsrate auf Grund der forcierten industriellen Besiedlung und damit auch das Einzugsgebiet des geplanten Wasserwerkes. Letzlich kann der Gefahr einer Kontamination durch modernere, weniger aufwändige, also effektivere Methoden entgegengewirkt werden.

Insofern entfällt – zur Erinnerung – der damalige Hinweis im Bebauungsplan, dass "bis zur Inbetriebnahme und Nachweis der Funktionsfähigkeit der Abwehrbrunnen die Beschränkungen für die Schutzzone III A zum aktiven Trinkwasserschutz des geplanten Wasserwerkes zu beachten sind"; ebenso, dass "entsprechende Bauanträge dem StA-WA Münster vor Genehmigung vorzulegen sind".

Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen in zeichnerischer und textlicher Form bleiben unverändert.

Von Seiten der Stadt Rheine wird hiermit die Existenzgrundlage und dauerhafte Fortentwicklung florierender, mittelständischer Unternehmen unterstützt bzw. gesichert. Stadtentwicklungsbezogener Anlass für diese Bebauungsplanänderung ist letztlich die marktorientierte Anpassung bzw. Optimierung der Grundstücksnutzungen im Rahmen der „Innenentwicklung“ und der damit einhergehenden Schonung des unbeeinträchtigten Außenbereichs.

Die Stadt Rheine als Eigentümerin der zu verkaufenden Grundstücksflächen wird 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 (Diskothek), Beherbergungsbetrieb oder Vergnügungsstätte jeglicher Art ist ausgeschlossen.“

5.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die durch den Ursprungs-Bebauungsplan bereits bestehenden Baurechte werden nicht wesentlich erweitert, so dass keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu besorgen sind. Insofern sind von dieser Bauleitplanung keine Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG zu erwarten und damit auch nicht zu kompensieren.

Im Vergleich zum derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird - aufgrund der Demontage der Freileitung - lediglich eine Baugrenze in Richtung Süden verschoben, ohne die bestehende Grundflächenzahl von 0,8 bzw. den maximal zulässigen Versie-

gelungsgrad zu erhöhen. Lediglich die Stellung bzw. die Standorte der Gebäude können flexibler positioniert werden.

Auch die geringe Verschiebung der Baugrenze entlang der Bonifatiusstraße (von 15 auf 5 m), die minimale Erhöhung der Baumassenzahl (von 9,0 auf 10,0) sowie die Anpassung der Betriebsarten an den aktuellen Abstandserlass lässt die bisher zulässige Überbaubarkeit bzw. den maximalen Versiegelungsgrad unberührt. Im Gegenteil – der Teil-Rückbau (ca. 220 m) der vollversiegelten Straßenfläche (Ohmstraße) zu einer gewerblichen Baufläche, die nur zu 80 % überbaut werden darf (GRZ 0,8) führt natur-schutzrechtlich sogar zu einem positiven Saldo. Der Wegfall der Sichtdreiecke und des „Abwehrbrunnens“ sowie das Umdeklarieren der Versickerungsmulde bleibt bilanzierungstechnisch ohne Belang.

Hinsichtlich der ökologischen Bewertung hat also keine Änderung mit wesentlichen, umweltrelevanten Auswirkungen stattgefunden, so dass hier kein Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und damit auch keine Kompensationsverpflichtung vorliegt.

6. Ergänzende Feststellungen

Die Änderungen gehen aus dem Änderungsplan durch Gegenüberstellung von „Alt“ und „Neu“ hervor. Sie beziehen sich auf den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 182, Kennwort: „Baarentelgen Nord-Ost“. Die bisherigen Vorschriften werden durch die hier beschriebenen Festsetzungen ersetzt („Neues Recht bricht altes Recht“) bzw. ergänzt.

Die Durchführung des Änderungsverfahrens verursacht für die Stadt Rheine keine Folgekosten. U.a. die Planungskosten werden vom Verursacher bzw. vom begünstigten Logistikunternehmen übernommen. Umfassende Regelungen insbesondere zum Thema „Rückbau der Ohmstraße“ werden im noch abzuschließenden Grundstückskaufvertrag verbindlich fixiert.

Besondere bodenordnende Maßnahmen (gesetzliche bzw. amtliche oder vereinfachte Umlegung) werden nicht ausgelöst, da sich die Straßenparzelle sowie die betroffenen gewerblichen bzw. industriellen Bauflächen vorwiegend im Eigentum der Stadt Rheine befinden. Im Rahmen künftiger notarieller Kaufverträge werden die Grundstücke neu geordnet, sodass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Durch diese Änderung des Bauleitplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Zudem wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltver-

träglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete).

Mit der Erfüllung der oben genannten Voraussetzungen kann diese Bauleitplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Demnach wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung planbedingter Umweltauswirkungen abgesehen.

Rheine, 5. November 2010

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

Stephan Aumann
(Städtischer Oberbaurat)