

Vorlage Nr. 441/06

- Betreff: **Bebauungsplan Nr. 284,**
Kennwort: "Industriegebiet GVZ Rheine", der Stadt Rheine
- I. Beratung der Stellungnahmen**
 - 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
 - 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
 - II. Bestätigung der Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**
 - III. Satzungsbeschluss nebst Begründung**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"	25.10.2006	Berichterstattung durch:	Herrn Dr. Kratzsch				
TOP	Abstimmungsergebnis				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.		
Rat der Stadt Rheine	07.11.2006	Berichterstattung durch:	Herrn Dewenter Herrn Dr. Kratzsch				
TOP	Abstimmungsergebnis				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.		

Betroffene Produkte

51	Stadtplanung
----	--------------

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Finanzierung		Jährliche Folgekosten	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereit- stellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer der Begründung
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Eigenanteil		
€	€	€	€	

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

beim Produkt/Projekt _____ in Höhe von _____ € zur Verfügung.

in Höhe von _____ **nicht** zur Verfügung.

mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja Nein

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat vom 30. August 2006 bis einschließlich 2. Oktober 2006 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt, d.h. insbesondere zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

Über die während dieser Zeit vorgebrachten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Satzungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem Bebauungsplan zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt ist (Anlage 3). Sie ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen.

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf des Bebauungsplanes liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2).

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

I. Beratung der Stellungnahmen

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

1.1 Gebrüder Willers, Salzbergener Str. 76, 48431 Rheine

Schreiben vom 8. September 2006

1.2 Herr M. Essmann, Auf dem Thie 34, 48431 Rheine

Schreiben vom 18. September 2006 (*mit ähnlichem Wortlaut wie 1.1*)

Inhalt:

„Mit diesem Schreiben bitten wir um Zulassung einer Hausmeisterwohnung aus nachfolgenden Gründen:

1. Anlieferungen in der Nacht

Hierfür ist die Anwesenheit in den späten Abend-, Nacht- bzw. frühen Morgenstunden erforderlich, um die Ware entgegenzunehmen und zu prüfen.

2. Einbruchschutz

Die Anwesenheit eines Hausmeisters erhöht wesentlich die Sicherheit auf dem Gelände und beugt Einbrüchen in hohem Maße vor. Dies muss auch im Interesse der Genehmigungsbehörde liegen.

3. 24-h-Notdienst

Wir bieten unseren Kunden einen 24-h-Kundendienst an, der sowohl von Privatkunden als auch von gewerblichen Kunden und Krankenhäusern in Anspruch genommen wird. Dazu ist die Zugänglichkeit in Nicht-Betriebszeiten zwingend erforderlich für Ersatzteile etc."

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Bei dem Güterverkehrszentrum handelt es sich um ein festgesetztes „Industriegebiet“, das insbesondere dazu dient, Betrieben, die auf Grund ihres Störgrades in keinem der anderen typisierten Baugebiete untergebracht werden können, eine Ansiedlungsmöglichkeit zu eröffnen. Daher dürfen die vom Gebiet selbst ausgehenden, zu erwartenden Emissionen sogar „erheblich belästigend“ sein.

Zur Vermeidung von Konflikten werden die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie z.B. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen; besonders der Ausschluss dieser „Betriebswohnungen“ wurde vom Staatlichen Umwelt Münster dringend angeraten (s. Nr. 2.1 dieser Vorlage). Bei Zulassung des dauerhaften Wohnens wären verwaltungsgerichtlich zu klärende Streitpunkte zwischen Gewerbe und Wohnen vorprogrammiert, die letztlich zu massiven Betriebseinschränkungen (Betriebsablauf, -zeiten u.ä) führen würden.

Die von den Einwendern selbst geforderte nächtliche bzw. frühmorgendliche Anlieferung und der Kunden- bzw. Notdienst in der Nachtzeit von 22.00 bis 6.00 Uhr würde bei Zulassung von dauerhaftem Wohnen im Industriegebiet nicht mehr zulässig sein. Aber gerade die „freie“, völlig uneingeschränkte gewerbliche Betätigung zeichnet ein Industriegebiet aus. „Normale“ Gewerbegebiete stehen im Stadtgebiet anderweitig ausreichend zur Verfügung.

Die Zulassung von Betriebswohnungen führt in der Regel zu einer Behinderung der im Industriegebiet zulässigen immissionsträchtigen gewerblichen Nutzung der Nachbargrundstücke. Im Industriegebiet haben die dort ansässigen gewerblichen Betriebe aus dem Gesichtspunkt des Nachbarschutzes einen Anspruch darauf, dass dort keine störepfindlichen Nutzungen zugelassen werden, die sie etwa bei der Erweiterung eines Betriebes oder einer notwendigen Produktionsumstellung dazu zwingen, auf die Nutzung eines benachbarten Gebäudes zu Wohnzwecken Rücksicht zu nehmen. Auch in Industriegebieten gilt der Planungsgrundsatz, dass ungesunde Wohnverhältnisse nicht entstehen dürfen, d.h. u.a. auch eine ausreichende Wohnruhe bzw. ein auskömmlicher Nachtschlaf zu gewährleisten ist.

Aus dem planerischen Grundsatz der Konfliktbewältigung begründet sich hier der Ausschluss von Betriebswohnungen in der textlichen Festsetzung Nr. 1 Satz 2 dieses Bebauungsplanes. Die bereits in den Ursprungsbebauungsplänen formulierte Festsetzung wird also beibehalten.

1.3 GVG Knüppe GmbH & Co, Pagenstecher Str. 61, 49090 Osnabrück
Schreiben vom 27. September 2006-10-18

Inhalt:

„Wir melden hiermit Bedenken gegen die Nutzungsbeschränkung unseres Grundstücks an.

Es ist für uns nicht nachvollziehbar, dass unser Grundstück nur eingeschränkt genutzt werden kann, während auf Nachbargrundstücken eine derartige Einschränkung nicht erfolgt. Diese Grundstücke wurden erst kürzlich einer Nutzung zugeführt bzw. sind z. Zt. überhaupt noch nicht bebaut und erfahren dennoch keinerlei Einschränkungen, dies mit der Begründung, dass diese Betriebe (obwohl eins davon noch nicht errichtet) ihren Einzelhandel sonst nicht durchführen könnten. Dies ist für uns eine nicht nachvollziehbare Ungleichbehandlung.

Wir regen an, auch auf unserem Grundstück die gleiche uneingeschränkte Nutzung zuzulassen wie auf den oben zitierten. Bereits jetzt betreiben wir Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Autozubehör, Reifen usw. und nicht nur reine Kfz-Rep.werkstatt. Die Entwicklung der Kfz Branche und die Größe der Immobilie machen es womöglich schon in Kürze erforderlich, der jetzigen Nutzung auch eine andersgeartete hinzuzufügen. Dies kann z.B. notwendig werden, um die Arbeitsplätze im derzeitigen Betrieb durch bessere Ausnutzung der Immobilie zu sichern. Die jetzt geplante Einschränkung lässt dies nicht zu.“

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Bei dem o.g. Grundstück handelt es sich um das Areal der Fa. Schiermeier, Opel-Autohaus (Röntgenstraße 3, Flurstück 82). Dieses befindet sich innerhalb des seit dem 16. Dezember 1987 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 202, Kennwort: „Omorikaweg“. D.h. seit immerhin fast 20 Jahren besteht hier die Festsetzung „Industriegebiet“ mit der Nutzungseinschränkung, dass „nur Speditionsbetriebe, Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten und Lagereien zulässig“ sind. Diese Vorgaben sind auch für den „neuen“ Bebauungsplan Nr. 284 unverändert übernommen worden, bestätigen also lediglich das bisherige Planungs- bzw. Baurecht. Der damalige Grundstückskauf und die bisherige Grundstücksnutzung erfolgte im Bewusstsein der planungsrechtlichen Nutzungseinschränkungen, insofern ist keine Benachteiligung oder Andersbehandlung erkennbar.

Die damalige Beschränkung der Nutzungen auf „Speditionen, Kfz-Reparaturwerkstätten und Lagereien“ resultierte aus der geplanten Etablierung eines funktionsfähigen Güterverkehrszentrums (GVZ). Dieses entspricht den Vorgaben des Regionalplanes und ist als raumordnerisches bzw. landesplanerisches Ziel nach wie vor von der Stadt Rheine zwingend zu beachten. Mit der Einschränkung soll sichergestellt werden, dass der Standort des Güterverkehrszentrums nach ökonomischen und städtebaulichen Gesichtspunkten optimal genutzt wird. Das regionalplanerische Ziel darf nur soweit „gelockert“ werden wie die Bezirks- und Landesplanungsbehörde in Münster bzw. Düsseldorf – unter besonderer Berücksichtigung der bereits „geflossenen“ Fördergelder - dieses aus fachlichen Erwägungen zulässt. Nach intensiven Verhandlungen konnte erreicht werden, dass etwa 5 % bzw. 3,8 ha der GVZ-Gesamtfläche künftig aus der entsprechenden Zweckbindung entlassen werden kann.

Für die Inanspruchnahme der GVZ-Teilfläche als uneingeschränktes Industriegebiet musste allerdings auf der Ebene des Regionalplanes eine „Austauschfläche“ definiert werden. Ein etwa 4 ha großes Teilareal aus dem Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich „Kanalhafen-Nordwest“ – nördlich der A 30 und östlich des Osterwalder Weges – wird bei der nächsten Überarbeitung des Regionalplanes „zurückgenommen“, d.h. als Agrarbereich dargestellt.

Die oben geschilderte Entlassung aus der GVZ-Bindung gilt allerdings ausdrücklich nicht für den Kernbereich des Güterverkehrszentrums und die sich unter der GVZ-Prämisse bereits angesiedelten Betriebe und Unternehmen. Kurz- bis mittelfristig ist also mit keinem weiteren „Aufweichen“ der GVZ-Ziel- und Zweckbindung zu rechnen, also auch nicht bezüglich der Betriebe westlich der Daimlerstraße.

1.4. Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass von Seiten der Öffentlichkeit keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

2.1 Staatliches Umweltamt, Postfach 8440, 48045 Münster; Stellungnahme vom 26. September 2006

Inhalt:

„Die Planung sieht vor, im Bereich des Industriegebietes GVZ Rheine erheblich emittierende Betriebe anzusiedeln. Ich rege an, durch textliche Festsetzungen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auszuschließen.“

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

In der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1 Satz 2 heißt es bereits: „Die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen“. Dazu gehören 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie 3. Vergnügungsstätten. Insofern entspricht die bestehende Festsetzung der oben aufgeführten Anregung.

Wünsche einzelner Gewerbetreibender auf Errichtung von „Betriebswohnungen“, wurden bisher stets negativ beschieden. Mit Hinweis auf die besondere Zweckbestimmung dieses Industriegebietes, das auch „erheblich belästigende“ Betriebe aufnehmen soll, muss diese Leitlinie – in Übereinstimmung mit der Fachbehörde (s.o.) - aufrechterhalten werden.

Es wird festgestellt, dass die fachbehördliche Anregung bereits in den Bebauungsplan bzw. dessen Festsetzung Eingang gefunden hat und insofern einer diesbezüglichen Änderung bzw. Ergänzung nicht bedarf.

2.2 DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Köln; Stellungnahme vom 29. September 2006

Inhalt:

„Aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die o.g. Bauleitplanung. (...)

Aus immobilienrechtlicher Sicht bestehen gegen die o.g. Bauleitplanung Bedenken, da eine vorhandene Dreiecksfläche im Bereich des Markenweges überplant wird.

Diese ist als Bahngelände verbindlich ausgewiesen und hat damit Bestandskraft. Die Fläche ist eine planfestgestellte Betriebsanlage der DB AG im Sinne der §§ 4 und 18 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG). Eine Betriebsanlage besteht aus der Gleistrasse, den Betriebseinrichtungen, den Böschungen und Einschnitten einschließlich deren Entwässerung.

Für die überplante DB-eigene Fläche ist eine Entbehrlichkeitsprüfung durchzuführen. Die Grenzen des Bebauungsplanes sind ggf. dem Ergebnis der Entbehrlichkeitsprüfung anzupassen.

Für entbehrliche Bahnflächen sind Kaufanträge an DB Service Immobilien GmbH zu stellen. Die Abgrenzung der Flächen ergibt sich aus der Verkaufsgrenze. Verkäufe und Infrastruktur-Anpassungen erfolgen bei einem wirtschaftlichen Ergebnis der jeweiligen Entbehrlichkeitsprüfungsbereiche für die DB AG.“

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Die oben angesprochene „Dreiecksfläche“ (Flur 153, Flurstück 896 tlw., ca. 600 qm) ist seit 1992 als „Sondergebiet – Anlage des kombinierten Ladungsverkehrs“ festgesetzt (s. rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 261, Kennwort: „Industriegebiet Baarentelgen West III/Autobahn A 30“). Die Fläche ist Teil der bereits seit Jahren in Betrieb befindlichen KLV-Anlage, also einer bahn-affinen Nutzung. Da sie aber planfestgestelltes Gelände ist, ist diese der Planungshoheit der Stadt Rheine entzogen.

In Abstimmung mit der DB Services Immobilien GmbH kann die Festsetzung als „Sondergebiet – KLV“ bestehen bleiben, allerdings mit einem textlichen Passus, dass es sich hier eigentlich um eine „Fläche für Bahnanlagen“ handelt und nur zweckentsprechende Nutzungen zugelassen werden können (s. Nr. 1, Absatz 2 der textlichen Festsetzungen).

Hinsichtlich der Komplettierung des damaligen Grundstückserwerbs u.a. für die KLV-Anlage muss die etwa 600 qm große Teilfläche von der Stadt Rheine gekauft werden. Dazu sind von der Liegenschaftsabteilung bereits entsprechende Verhandlungen aufgenommen worden. Damit verbunden ist eine Entbehrlichkeitsprüfung der DB AG und ein Antrag auf Freistellung (ehem. Entwidmung) beim Eisenbahn-Bundesamt.

2.3 Gemeinde Salzbergen, Franz-Schratz-Str. 12, 48499 Salzbergen Schreiben vom 9. Oktober 2006

Inhalt:

„Die o.a. Planung habe ich zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange weise ich darauf hin, dass im angrenzenden Industriegebiet Holsterfeld der Gemeinde Salzbergen bereits ein Autohof mit entsprechenden Nebenanlagen (Tankstelle, LKW-Service, Parkplatz, Spieleinrichtungen etc.) vorhanden ist.

Das in Ihrem Bebauungsplan Nr. 284 vorgesehene Sondergebiet mit ähnlichen Festsetzungen steht in Konkurrenz zum vorhandenen Autohof. Bei einer Verwirklichung sehe ich den Bestand der vorhandenen Betriebe gefährdet. Daher stellt sich die Frage, ob diese Ausweisung sinnvoll ist, auch wenn sie bereits im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen war.

Sollte trotz meiner Bedenken die planungsrechtliche Festsetzung erfolgen und eine Realisierung vorgesehen sein, so wäre ich Ihnen dankbar, wenn Sie rechtzeitig Ihre Planungen mit mir abstimmen würden.“

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Bei der Festsetzung eines „Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Autohof sowie zweckentsprechende Nebenbetriebe (z.B. Tankstelle, Kiosk, Schnellrestaurant)“ handelt es sich – im Vergleich zum bereits bestehenden Planungs- bzw. Baurecht - lediglich um eine Standortverschiebung.

Der derzeit noch rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 245 mit dem Kennwort: „Industriegebiet Baarentelgen West II/Autobahn A 30“ (in Kraft seit 20. Juni 1991) setzt zwei „Sondergebiete“ fest: Erstens das Areal nördlich der Daimlerstraße mit der Zweckbestimmung „Tanken, LKW-Parkplatz, Kiosk, WC, Waschen, Schnellrestaurant“ und zweitens das Gelände südöstlich des Kreisverkehrs mit der Zweckbestimmung „Speditionsbedingte Zentrumsbetriebe (Zoll, Post, Bank, Bürogebäude, Restaurant, Hotel, EDV, Einkaufsmarkt)“. Die beiden „alten“ Sondergebiete umfassen insgesamt 27.300 qm (18.400+8.900), wobei die aktuelle Zusammenführung bzw. der „neue“ Standort eine Fläche von insgesamt 16.800 qm umfasst; demnach sogar wesentlich kleiner und „bescheidener“ ist als derzeit planungsrechtlich fixiert.

Die von der Gemeinde Salzbergen befürchtete, gegebenenfalls auftretende Konkurrenzsituation zwischen den beiden Autohöfen wird sich insofern durch die enorme Flächen- und damit Nutzungs- bzw. Funktionsreduzierung eher abschwächen, denn verstärken. Letztlich können hier auch für beide Seiten positive Ergänzungsbzw. Synergieeffekte entstehen, die die gewerblichen Strukturen eher bereichern, denn einschränken.

Im Jahre 2002 wurde von einem Hannoveraner Unternehmen ein Antrag auf Vorbescheid gestellt mit dem Inhalt, auf dem aktuell vorgesehenen „Sondergebiet“ einen „Autohof“ mit Tankstelle, Shop, Gastronomie und Spielcenter, einem freistehenden Fastfood-Restaurant sowie ca. 30 Lkw- und ca. 70 Pkw-Stellplätzen zu errichten. Auch Ende der 90er Jahre gab es verstärkt Anfragen und Gespräche hinsichtlich der Realisierung der seit 1991 rechtsverbindlichen Festsetzungen des „alten“ Bebauungsplanes.

Das Interesse von Investoren und Betreibern an der Umsetzung einer „Autohof“-Nutzung war und ist also vorhanden. Insofern ist mit Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen aus der Privatwirtschaft zu rechnen, falls das bisherige Planungsrecht bzw. die Möglichkeit der Etablierung eines „Autohofes“ im Bereich des Güterverkehrszentrums ersatzlos entfallen sollte. In § 39 BauGB heißt es dazu: „Haben Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, können sie angemessene Entschädigung verlangen, soweit die Aufwendungen durch die Änderung des Bebauungsplans an Wert verlieren.“

Aus den vorgenannten Gründen bleibt es also bei der Festsetzung eines „Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Autohof“ südlich der Daimlerstraße; zumal diese Festsetzung sehr viel früher Verbindlichkeit erlangte (s. Alt-Plan) als die tatsächliche Errichtung des „Autohofes“ auf Salzbergener Hoheitsgebiet. Außerdem müsste bei Herausnahme des „Autohofes“ auch der Flächennutzungsplan der Stadt Rheine geändert werden, der für das o.g. Areal bereits „Sonderbaufläche – Auto“ darstellt.

2.4 Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass von Seiten der übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

II. Bestätigung der Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" zu den während der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen zur Kenntnis und bestätigt diese.

III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Mai 2005 (GV. NRW S. 498) wird der Bebauungsplan Nr. 284, Kennwort: "Industriegebiet GVZ Rheine", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 284, Kennwort: "Industriegebiet GVZ Rheine", der Stadt Rheine aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und demzufolge keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf.