

# BEGRÜNDUNG

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173

Kennwort:  
"Gewerbegebiet Baarentelgen-Mitte"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung  
Stand: April 2012



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Anlass der Planänderung; Planerfordernis</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Vorgaben</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Anthropogene Nutzungen und Einflüsse</b>	<b>4</b>
4.1	Lage; Gebietscharakteristik, Prägung; Naturraum	4
4.2	Verkehrliche Erschließung; Technische Infrastruktur	5
4.3	Immissionen; Altlasten; Kampfmittel; Denkmäler; Schutzgebiete	5
<b>5.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>6</b>
5.1	Planänderungen	6
5.2	Sonstige Auswirkungen	7
5.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	8
<b>6.</b>	<b>Ergänzende Feststellungen</b>	<b>8</b>

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

Den wesentlichen Anstoß für diese Planänderung gab der Erwerb des 4,5 ha großen, ehemaligen Karmann-Grundstückes durch die Fa. Apetito AG. Das bedeutende Unternehmen der Lebensmittelindustrie expandiert somit in Richtung Westen über die Karmannstraße hinweg.

Die bisher dem öffentlichen Verkehr gewidmete Karmannstraße wird zu einer Werkstraße, die die unmittelbar angrenzenden Apetito-Betriebsflächen miteinander verknüpft. Die Zufahrten zum Karmannareal sowie zu den Unternehmen an der Gutenbergsstraße werden nicht beeinträchtigt. Die Erschließungen über die Sandkampstraße und die Bonifatiusstraße bleiben unverändert bestehen.

Stadtentwicklungspolitisch wird dem größten Arbeitgeber der Stadt Rheine Expansionsraum und Optimierung des Betriebs- bzw. Produktionsablaufs offeriert. Die Entwidmung bzw. Privatisierung des Straßenabschnittes ist mit den städtischen Zielvorgaben vereinbar und städtebaulich vertretbar.

Von Seiten der Stadt wird hiermit die Existenzgrundlage und dauerhafte Fortentwicklung eines florierender Weltunternehmens 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**

Der verbindliche Bauleitplan muss mit einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein und ist demzufolge bedarfsgerecht zu ändern. Da es sich hier um eine bauplanungsrechtliche Änderung handelt, die die Grundzüge der Planung nicht berührt, erfolgt diese im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gebildet durch die Flurstücke 884, 886, 888 und 893 bzw. deren Teilstücke. Er bezieht sich auf einen 305 m langen und 16 m breiten Teilabschnitt der Karmannstraße.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 153 der Gemarkung Rheine-Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

## **3. Übergeordnete Vorgaben**

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland weist den Änderungsbereich als "Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich" aus. Durch die Än-

derung der zeichnerischen Festsetzungen bleibt die 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. Als gewerbliche Anliegerstraße hat die Karmannstraße keine besondere Verkehrsbedeutung, die es rechtfertigt, diese als „örtliche Hauptverkehrsstraße“ darzustellen. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB bleibt also gewahrt.

## **4. Anthropogene Nutzungen und Einflüsse**

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

Der Plan- bzw. Änderungsbereich befindet sich im nördlichen Stadtgebiet zwischen Sandkamp- und Gutenbergstraße sowie zwischen Baarentelgen- und Bonifatiusstraße. Er ist etwa 3,5 km Luftlinie von der Innenstadt (Marktplatz) entfernt.

Die „Reliefenergie“ des näheren Umfeldes ist sehr gering, es liegt auf einer Höhe zwischen 36,5 und 37,5 m ü. NN.

Innerhalb des „Gewerbegebietes Baarentelgen-Mitte“ bzw. im näheren Umfeld des Änderungsbereiches befand sich das Automobil- und Karosseriebauunternehmen Karmann, dessen Hallen und Fertigungsstätten derzeit leer stehen. Östlich der Karmannstraße (ehemals Siemensstraße) erstreckt sich das Gelände des Lebensmittel- und Fertigenherstellers Apetito. Entlang der Gutenbergstraße haben klein- bis mittelständische Betriebe ihren Sitz. Ein großes, angrenzendes Regenklär- und -rückhaltebecken (8,1 ha) sorgt für die ordnungsgemäße, städtische Abwasserbeseitigung.

Die Umgebung ist also - entsprechend der kommunalen Zielvorgaben und den Darstellungen bzw. Festsetzungen im Bauleitplan - gewerblich bzw. stark industriell geprägt. Es handelt sich hier vorwiegend um Unternehmen mit typischer Gewerbebauten-Architektur, Trapezblechhallen und Hochregallagern.

Bisher nicht gewerblich entwickelt wurden zwei große Waldgebiete westlich (10,3 ha) und südlich (4,5 ha) des Regenrückhaltebeckens. Die im Bebauungsplan festgesetzten Industriegebiete wurde hier bis heute nicht umgesetzt. Insofern ergab sich für die Fa. Apetito die Möglichkeit, das gegenüberliegende, unbebaute Grundstück in den Betriebs- und Produktionsablauf einzubeziehen.

Ursprünglich wurde das Umfeld des Plangebiets landwirtschaftlich genutzt. Es gehört der naturräumlichen Einordnung nach zur Plantlünner Sandebene mit dem Settruper Talsandgebiet und dem Listrupe 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 0,5 bis 2,5 m.

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

Der Änderungsbereich liegt in mittelbarer Nähe zur Autobahn A 30, zur Bundesstraße B 70 sowie zum Venhauser Damm und der Sandkampstraße. Damit besitzt das Umfeld der Karmannstraße eine optimale Anbindung sowohl an den regionalen wie auch den überregionalen Straßenverkehr.

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. Als öffentliche Parkplätze werden die straßenbegleitenden Parkstreifen vorgehalten.

Die Versorgung im Umfeld des Änderungsbereiches mit Strom, Trinkwasser und Erdgas wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH (EWR) sichergestellt. Die neue Bebauung ist problemlos über die vorhandenen Kanäle entwässerungstechnisch zu erschließen (Trennsystem: Schmutzwasser mit DN 700; Regenwasser mit DN 1.500).

Löschwasser wird nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 bis zu 96 cbm/h aus dem Trinkwasserversorgungssystem der EWR zur Verfügung gestellt (DN 100/150). Die Ansiedlung wasserintensiver Betriebe sowie Betriebe, für die ein besonderer Brandschutz erforderlich ist, bedarf der vorherigen Abstimmung mit der EWR. Soweit der Brandschutz aus der zentralen Wasserversorgung nicht sichergestellt werden kann, sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden von den Betreibern selbst Vorsorgemaßnahmen zu treffen (z.B. Löschwasser aus offenen Wasserläufen, Teichen, Brunnen, Behältern).

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

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

Gewerbelärm ist in der näheren Umgebung des Änderungsbereichs ebenfalls nicht relevant, da "Betriebswohnungen" (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) in diesem Bebauungsplan nicht zu-

lässig sind (per Abstandsliste gegliedertes Industriegebiet; Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen).

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

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.

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

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

## **5. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.1 Planänderungen**

Den wesentlichen Anstoß für diese Planänderung gab der Erwerb des 4,5 ha großen, ehemaligen Karmann-Grundstückes durch die Fa. Apetito AG. Das bedeutende Unternehmen der Lebensmittelindustrie expandiert in Richtung Westen über die Karmannstraße hinweg.

Die bisher dem öffentlichen Verkehr gewidmete Karmannstraße wird zu einer Werkstraße, die die unmittelbar angrenzenden Apetito-Betriebsflächen miteinander verknüpft. Die Zufahrten zum Karmannareal sowie zu den Unternehmen an der Gutenbergstraße werden nicht beeinträchtigt. Die Erschließungen über die Sandkampstraße und die Bonifatiusstraße bleiben unverändert bestehen.

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft einen 305 m langen und 16 m breiten Streifen, der bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt war. Nunmehr wird diese als nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb eines Industriegebietes ausgewiesen.

Im Änderungsbereich wird die Nutzung des Industriegebietes eingeschränkt. Zulässig ist hier nur eine Nutzung in Verbindung mit dem bestehenden, angrenzenden Betrieb. Eine Überbauung ist nicht zulässig.

Zur Sicherung der verbleibenden Kanäle und Versorgungsleitungen sind zudem Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Rheine und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Die bestehenden Zufahrten zu den Betriebsgrundstücken bleiben unverändert. Im Aufweitungsbereich der südlichen Karmannstraße befindet sich die Zufahrt zum ehemaligen Automobil- und Karosseriebauunternehmen. Dieser Bereich wird geringfügig umgebaut und fungiert künftig auch als Wendeplatz. Im nördlichen Teil der Karmannstraße muss lediglich das städtische Regenrückhaltebecken verkehrlich angebunden bleiben. Wendemöglichkeiten befinden sich hier auf dem Gelände der Entsorgungsanlage. Alle anderen Betriebe entlang der Gutenbergstraße können - von der „Abbindung“ bzw. Sperrung der Karmannstraße nahezu unbeeinträchtigt - über die Bonifatiusstraße angefahren werden.

Die Stadt Rheine beabsichtigt, das mittlere Teilstück der Karmannstraße (Gemarkung Rheine-Stadt; Flur 153, Flurstücke 884 tlw., 886, 888 tlw. und 893 tlw.) einzuziehen, weil überwiegende Gründe des öffentlichen Wohles für die Einziehung vorliegen.

Die Einziehung ist begründet, wenn entweder öffentliche Gründe für die Einziehung des Weges vorliegen oder der Weg jegliche Verkehrsbedeutung verloren hat. Da sich die Einziehung mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes decken, gelten die Gründe des öffentlichen Wohles als rechtmäßig festgestellt.

Stadtentwicklungspolitisch wird dem größten Arbeitgeber der Stadt Rheine Expansionsraum und Optimierung des Betriebs- bzw. Produktionsablaufs offeriert. Die Entwidmung bzw. Privatisierung des Straßenabschnittes ist mit den städtischen Zielvorgaben vereinbar und städtebaulich vertretbar.

## **5.2 Sonstige Auswirkungen**

Von Seiten der Stadt Rheine wird hiermit die Existenzgrundlage und dauerhafte Fortentwicklung eines florierender Weltunternehmens 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 Grundstücksfläche wird - neben dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht - auch über den Kaufvertrag den

größtmöglichen Einfluss auf den Schutz und den Erhalt der bestehenden Kanäle und Leitungen ausüben.

Der Kaufpreis beinhaltet neben dem bilanzierten Grundstückswert, die bilanzierten Restwerte für den Straßenaufbau, die Straßenbeleuchtung und die Regenwasseranschlüsse auch die Kosten für die Bebauungsplanänderung und die Kosten für die Abtrennung der zu verkaufenden Straßenbeleuchtung vom öffentlichen Stromnetz.

Das planbegünstigte Unternehmen der Lebensmittelindustrie trägt auch die Kosten für den Umbau der bestehenden Straßenaufweitung zu einer Wendeanlage. Zudem werden die im Kaufgrundstück vorhandenen öffentlichen Leitungen und Kanäle grundbuchlich - in Form von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten - zu Gunsten der Leitungsträger abgesichert:

Versorgung: Fernmeldekabel, LWL-Kabel, 10 kV-Kabel, Wasserleitung, Gasmittel-druckleitung, Biogasleitung (alles Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH);  
Entsorgung: Regenwasserkanal (DN 1.500), Schmutzwasserkanal (DN 700), Druckrohrleitung (DN 600) (alles Technische Betriebe Rheine AöR).

### **5.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes sind keine 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 § 18 BNatSchG zu erwarten und damit auch nicht zu kompensieren.

Im Vergleich zum derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird lediglich die bisher öffentliche, vollversiegelte Straßenparzelle von etwa 4.900 qm Größe zu einer privaten, Betriebsteile verknüpfenden Werksstraße umgewandelt. Dies ohne den maximal zulässigen Versiegelungsgrad zu erhöhen bzw. die Bodenqualität/-funktion zu verschlechtern.

Hinsichtlich der ökologischen Bewertung hat also keine Änderung 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. 173,

Kennwort: „Baarentelgen-Mitte“. Die bisherigen Vorschriften werden durch die hier beschriebenen Festsetzungen ersetzt („Neues Recht bricht altes Recht“) bzw. ergänzt. Alle anderen planungsrechtlichen Vorgaben des Ursprungs-Bebauungsplanes in zeichnerischer und textlicher Form bleiben unberührt.

Die Durchführung des Änderungsverfahrens verursacht für die Stadt Rheine keine Folgekosten. Besondere bodenordnende Maßnahmen (gesetzliche bzw. amtliche oder vereinfachte Umlegung) werden nicht ausgelöst, da sich die betroffenen Verkehrsflächen im Eigentum der Stadt Rheine befinden.

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 Umweltverträglichkeitsprüfung 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, 10. April 2012

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

Stephan Aumann  
(Städt. Oberbaurat)