

Begründung

Zur 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 307

Kennwort: "Gewerbepark Rheine R"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : November 2016

Inhaltsverzeichnis

<u>I.</u>	<u>VORBEMERKUNGEN</u>	<u>3</u>
1.	ANLASS DER PLANUNG	3
2.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	4
<u>II.</u>	<u>PLANINHALTE</u>	<u>5</u>
3.1	GERUCHSIMMISSIONEN	5
3.2	BODENKONTAMINATION; ALTLASTEN	6
3.3	KAMPFMITTELBESEITIGUNG	7
<u>III.</u>	<u>SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE</u>	<u>8</u>
4.	UMSETZUNG; REALISIERUNG.....	8
5.	VERFAHREN	8

I. Vorbemerkungen

1. Anlass der Planung

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 14. Dezember 2010 den Bebauungsplan Nr. 307 „Gewerbepark Rheine R“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen. Der Bebauungsplan ist seit dem 23. Dezember 2010 rechtsverbindlich und setzt für den Bereich ein Gewerbegebiet fest. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 307 Kennwort: „Gewerbepark Rheine R“, war die Mobilisierung von Konversionsflächen des ehemaligen Rangierbahnhofes Rheine R und des ehemaligen Bahnbetriebswerks.

Im Rahmen der Aktivierung der Brachfläche und der damit einhergehenden Umwandlung der Flächen in Gewerbegebiete auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 307 „Gewerbepark Rheine R“, fanden im Vorfeld umfangreiche Voruntersuchungen sowie die Erstellung eines Sanierungsplanes statt. Die zwischen 2011 und 2013 durchgeführten Bauphasen beinhalteten eine Bodensanierung bzw. Flächenaufbereitung sowie Erschließung des B-Plangebietes und die Herstellung des Bahntrassenradweges Nördliches Münsterland.

Des Weiteren wurden Luftbildauswertungen und Kampfmittel detektionen sowie die Beräumung der durch Luftbildauswertung und Flächendetektionen ermittelten Blindgängerverdachtspunkte durchgeführt. Überdies wurde das durch ein Fachbüro erstellte Gutachten zur Geruchsmissionssituation, hervorgerufen durch einen landwirtschaftlichen Betrieb, um die Annahme ergänzt, dass nun Lüftungstechnische Maßnahmen zur Verbesserung der Immissionssituation zum Einsatz kommen. Hierdurch können sich Vermarktungsvorteile ergeben, da weniger Fläche mit Geruchsmissionen belastet ist.

Die sich aus den schon durchgeführten Bodensanierungsmaßnahmen ergebenden Veränderungen und durch die Gutachtenerweiterung bedingte Änderung der zu erwartenden Geruchsmissionen, machen eine Anpassung der bestehenden Planung erforderlich, was somit Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 307 ist.

Die Änderungen umfassen das gesamte Plangebiet. Inhaltlich werden aber nur einzelne Themen behandelt. Dies betrifft die Altlasten-Kennzeichnung, die sich hier deutlich verkleinert. War ursprünglich der ganze Geltungsbereich als Altlastenfläche gekennzeichnet, betrifft dies jetzt nur noch die Baustraßen und Landschaftsbauwerke. Die textlichen Festsetzungen zu Geruchsmissionen wurden auf die Gutachtenerweiterung angepasst sowie der Hinweis auf die Kampfmittelräumung, auf Grundlage der durchgeführten Bodensanierung, geändert. Des Weiteren werden die gewidmeten Bahnflächen angepasst, da sich zum jetzigen Planungsstand nur noch eine gewidmete Bahnfläche im Geltungsbereich befindet.

Das 1. Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 307 wird im vereinfachten Verfahren nach §13 Baugesetzbuch durchgeführt, da die Grundzüge der Planung durch die Änderungsinhalte nicht berührt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 307. Der Geltungsbereich bezieht sich damit 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 Flurstücks 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.

II. Planinhalte

3.1 Geruchsimmissionen

Im Planungsgebiet treten neben Schallimmissionen auch Geruchsimmissionen aufgrund der Nähe von landwirtschaftlichen Betrieben zum Plangebiet auf. Hierzu ist von einem Fachbüro ein entsprechendes Gutachten erstellt worden (Büro Zech, Lingen: Geruchstechnischer Bericht NR. LG2940.2/01 vom 20. 05. 2009). Das vorliegende Gutachten wurde 2011 ergänzt (Büro Zech, Lingen: Geruchstechnischer Bericht NR. LG2940.2/03 vom 13. 04. 2011). Die gutachterliche Ergänzung zeigt die Möglichkeit auf, mit Hilfe Lüftungstechnischer Maßnahmen die auftretenden Geruchsimmissionen zu mindern, auch in Vorausschau einer möglichen Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes. Die beschränkenden Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan wurden daraufhin angepasst, um auf Grundlage der neuen gutachterlichen Sachverhalte flexibel reagieren zu können.

Die Gutachten sind Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 307 1. Änderung, Kennwort: Gewerbepark Rheine R.

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. 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 angegebene Erweiterungsabsicht ist zwischenzeitlich durch Erteilung einer entsprechenden Baugenehmigung bauordnungs- und planungsrechtlich abgesichert worden. Eine darüber hinaus gehende weitere Erweiterung des Tierbestandes ist nach Auskunft des Eigentümers auf Grund fehlender Flächen für die Futterproduktion bzw. Ausbringung von Gülle zurzeit 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, dass aus geruchstechnischer Sicht in den Bereichen, in denen der Immissionswert von 0,15 (entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 15% der Jahresstunden) einge-

halten 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.

Im Jahr 2011 wurde das erstellte Gutachten um eine Erweiterung ergänzt. Es geht von einer zusätzlichen Möglichkeit aus, die auftretenden Geruchsimmissionen neben Filtertechnik, auch durch Lüftungstechnische Maßnahmen zu reduzieren.

Resultierend hieraus werden die Festsetzungen im Bebauungsplan angepasst und um die Festsetzungen „aufschiebend bedingte Unzulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen“ und „aufschiebend bedingte Unzulässigkeit von Betrieben mit Arbeitsplätzen mit dauerndem Aufenthalt“ ergänzt. In diesen Bereichen sind die genannten Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB solange unzulässig, bis der angrenzende landwirtschaftliche Betrieb entsprechend gutachterlichem Bericht lufttechnische Maßnahmen zur Reduzierung von Geruchsimmissionen entsprechend dem zulässigen Maße betriebsfertig realisiert hat. Dies verkleinert den Bereich möglicher Immissionen und kann eine bessere Ausnutzung der Flächen zum Ergebnis haben.

Die geforderten Festsetzungen sind in den Bebauungsplan Nr. 307 1. Änderung, Kennwort: Gewerbepark Rheine R übernommen worden.

3.2 Bodenkontamination; Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 307 1. Änderung 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 geführt worden. Eingegangen sind die Gesprächsergebnisse und die Untersuchungsergebnisse in einen Sanierungsplan, der bereits umgesetzt wurde. (siehe Büro Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Hagen, 2016: Bodensanierung und Erschließung des B-Plangebietes Nr. 307 „Gewerbepark Rheine R“ und Herstellung des Bahntrassenradweges Nördliches Münsterland, Abschlussdokumentation Bauphasen 2011 – 2013)

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 der Sanierungsmaßnahmen war 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 ist es möglich, ein Gesamtvolumen von ca. 35.000 m³ gering belasteten Bodenmaterials gesichert einzubauen. Die entsprechenden Flächen sind im Bebauungsplanentwurf dargestellt als Flächen für Aufschüttungen. Stärker belastetes Material wird extern entsorgt.

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 Ergebnisse des Sanierungsplanes erfolgt im Zuge der 1. Bebauungsplanänderung eine Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 307. Die ursprüngliche Planung setzt die gesamten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, fest. Dies ist nach Beendigung der Sanierungsmaßnahmen nicht mehr erforderlich. Kennzeichnungspflichtig sind hingegen noch die Flächen, auf denen gering belastetes Material durch die Sanierungsmaßnahmen eingebracht wurde. Dies sind im Wesentlichen die Flächen der angelegten Baustraßen, der Bahntrassenradweg sowie die Verfüllbauwerke „LBW Nord“ und „LBW Süd“. Sie sind im Bebauungsplan Nr. 307 1. Änderung als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

3.3 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. Hinsichtlich der zu erwartenden Kampfmittel erfolgten auf Betreiben der Stadt Rheine 3 Oberflächendetektionen (detektierte Fläche 110.036,2 m²) durch den KBD-WL. Die identifizierten 9 Verdachtspunkte aus der Luftbilddauswertung und die 41 Verdachtspunkte aus der Oberflächendetektion wurden im April 2011 beseitigt. Dabei wurden 2 US-Bomben (75 kg) entschärft und geborgen. Der KBD-WL empfiehlt, die geplanten bodeneingreifenden Maßnahmen mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen und alle zu bebauenden Flächen nachzudetektieren. (Büro Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Hagen, 2016: Bodensanierung und Erschließung des B-Plangebietes Nr. 307 „Gewerbepark Rheine R“ und Herstellung des Bahntrassenradweges Nördliches Münsterland, Abschlussdokumentation Bauphasen 2011 – 2013).

Die Hinweise wurde entsprechend der durchgeführten Kampfmittelbeseitigung in den textlichen Festsetzungen der Planzeichnung angepasst.

III.SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE

4. Umsetzung; Realisierung

Der Bebauungsplan wird durch zwei ergänzende textliche Festsetzungen, die Geruchsmissionen betreffend, erweitert. Diese beziehen sich auf den Sachverhalt, dass der angrenzende Landwirt die o.g. Maßnahmen zur Verminderung der Immissionen umsetzt und in Betrieb nimmt. Die Umsetzung der Maßnahmen ist zwischen der Stadt Rheine und dem Landwirt durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Des Weiteren ist die Bodensanierung sowie Kampfmittelbeseitigung erfolgt, auf gebotene Vorsicht bei Durchführung von Bodenarbeiten und Nachdetektierung aller zu bebauenden Flächen wird trotzdem ausdrücklich hingewiesen.

Im Laufe der Zeit wurden alle Bahnflächen, bis auf Flurstück 435 Flur 19, Gemarkung Rheine i. d. Ems umgewidmet. Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen sind erst nach Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken zulässig.

5. Verfahren

Das 1. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 307 wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

§ 13 BauGB enthält die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens: Die erste Vorgabe sagt aus, dass durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden dürfen. Darüber hinaus darf der Änderungsinhalt nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens vorbereiten bzw. begründen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zusätzlich dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter bestehen.

Sofern diese Voraussetzungen erfüllt werden, kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden; auch wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Hier kann ein vereinfachtes Planänderungsverfahren stattfinden, da – unter Bezug auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes – die vorgesehenen

Änderungen – Anpassung der Altlastenfestsetzung, Einarbeitung neuer Gutachten betreffend Geruchsimmissionen sowie Reduzierung der von der Bahn gewidmeten Flächen – nur von marginaler Bedeutung sind. Die Grundkonzeption des Bebauungsplanes Nr. 307 bleibt unverändert.

Mit den o.g. Änderungsinhalten wird auch nicht etwa die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet. Damit werden insgesamt die Voraussetzungen erfüllt, um das 1. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 307 als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Verfahrensmäßig wird – entsprechend der Regelung des § 13 (2) BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird auch keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und auch kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Auch von der Angabe in der Auslegungsbekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. Von der Planänderung gehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes aus.

S t a d t R h e i n e
Der Bürgermeister

Im Auftrag

Martin Dörtelmann

Städt. Oberbaurat