

STADT RHEINE

BEGRÜNDUNG

zur

8. Änderung des
Flächennutzungsplanes
Kennwort: "Schulte-Werning"



Übersichtsplan

Kreis Steinfurt: DGK 5-9/96 v.24.07.96

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Planänderung; Planerfordernis	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Übergeordnete Vorgaben	3
4.	Bestandsaufnahme; Bestandsanalyse	4
4.1	Lage im Stadtgebiet; Gebietscharakteristik, Prägung	4
4.2	Äußere verkehrliche Erschließung	5
4.3	Immissionen; Altlasten; Kampfmittel; Denkmäler; Schutzgebiete	5
5.	Inhalt der Planänderung	6
6.	Umweltbericht inkl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung	7
6.1	Einleitung	7
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
6.3	Zusätzliche Angaben	7
7.	Ergänzende Feststellungen	7

1. Anlass der Planänderung; Planerfordernis

Im Gewerbegebiet "Am Bauhof" planen zwei dort ansässige Firmen Erweiterungen ihrer Betriebsflächen um 50 m in Richtung Norden. Zum einen handelt es sich um die GS Gruppe mit den Unternehmen GS electronic Gebr. Schönweitz GmbH (sicherheitstechnische Systeme), Vitakt Hausnotruf GmbH sowie GS Euro Call Center Schönweitz OHG (Notruf- und Serviceleitstelle, 24 Stunden Call Center); zum anderen um die Tischlerei Dickmanken GmbH & Co.KG, die sich auf den Innenausbau und den Ladenbau (Ladeneinrichtungen und Präsentationssysteme) spezialisiert hat.

Für die räumliche Expansion der o.g. Betriebe muss der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan Nr. 87, Kennwort: "Schulte-Werning Süd" - der seit Februar 1980 rechtsverbindlich ist - geändert bzw. ergänzt werden. Die nördlich angrenzenden Erweiterungsflächen wurden vor kurzem von den beiden Firmen erworben, insofern ist eine relativ lange Phase der Einigung über den Grunderwerb einvernehmlich abgeschlossen worden.

Von Seiten der Stadt wird hiermit die Existenzgrundlage und dauerhafte Fortentwicklung zweier florierender, mittelständischer Unternehmen unterstützt bzw. gesichert. Außerdem geht es um die langfristige Nutzung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle Schulte-Werning. Bei eventueller Umnutzung der bestehenden baulichen Anlagen und damit verbundener zusätzlicher Verkehrserzeugung, muss eine neue verkehrliche Anbindung über die Straße "Am Bauhof" geschaffen werden. Ein weitere Belastung der Grundstückszu-/abfahrt direkt von der Bundesstraße 481 (Münsterlanddamm) wird vom Landesbetrieb Straßenbau abgelehnt bzw. ist wegen der im damaligen Planfeststellungsbeschluss festgelegten Größenordnung ausgeschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Zur Sicherstellung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes erforderlich.

Der Änderungsbereich wird gebildet durch die Flurstücke 377 tlw., 378 tlw., 348 tlw., 347 und 14 tlw. Die Flurstücksbezeichnungen beziehen sich auf die Flur 101, der Gemarkung Rheine-Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland weist den Änderungsbereich als "Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich" aus. Insofern wird

gemäß § 1 Abs. 4 BauGB dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung Rechnung getragen.

Die östliche Randzone des räumlichen Geltungsbereiches wird als Agrar- und Erholungsbereich dargestellt. Bei der Abgrenzung zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum handelt es sich hier um eine maßstabsbezogene Unschärfe des Regionalplanes (Interpretationsspielraum), die sich in Richtung Norden und Süden fortsetzt. Der Emsauenbereich beginnt tatsächlich erst an der deutlich sichtbaren Böschungskante.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt für den Änderungsbe-
reich "Fläche für die Landwirtschaft" dar. Mit dieser 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: "Schulte-Werning" wird parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Umwandlung zur "gewerblichen Baufläche" vollzogen. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB bleibt also gewahrt.

4. Bestandsaufnahme; Bestandsanalyse

4.1 Lage im Stadtgebiet; Gebietscharakteristik, Prägung

Das Plangebiet liegt im Süden der Kernstadt, ca. 2 km Luftlinie von der Innenstadt (Marktplatz) entfernt.

Es fällt in West-Ost-Richtung von 40,0 auf 36,5 m ü. NN ab. Topographisch ist die steile Böschungskante zur Ems hin bedeutsam. Diese grenzt östlich an den Plan- bzw. Geltungsbereich an.

Im Gewerbegebiet "Am Bauhof" befinden sich zu den o.g. erweiterungswilligen Betrieben ein Glas-Großhandel, ein Betrieb für Türen, Tore und Antriebe, ein Küchenbau- und ein Metallbau-Unternehmen, eine Computerfirma, ein Fitnessstudio, ein Autohändler sowie der städtische Bauhof. Die vorwiegend mittelständischen Firmen haben sich in den 80er Jahren dort angesiedelt. Eine typische Gewerbebauten-Architektur sowie eine offene Bauweise, d.h. eine Bebauung mit seitlichem Grenzabstand herrscht vor.

Die gewerbliche Baufläche wird zum Westen hin begrenzt durch die Bundesstraße 481 (Münsterlanddamm) bzw. die Bahnstrecke Rheine-Münster und zum Osten hin durch die Ems mit dem vorgelagerten Auenbereich (Naturschutz- und Überschwemmungsgebiet).

Nördlich angrenzend befindet sich die Hofstelle "Schulte-Werning", das ehemalige "Gut Berninghoff". Das landwirtschaftliche Anwesen wurde früher von der "Berninghoffallee", also von Norden erschlossen. Diese Trasse ist seit langem als attraktiver, mit hohen Bäumen bestandener Fuß- und Radweg ausgebildet. Er teilt die nördliche Wohnbebauung in zwei Quartiere. Das westliche und nördliche Umfeld der Hofstelle

weist einen dichten, wertvollen Baumbestand auf. In diesem Waldgebiet befinden sich mehrere Teiche, die nicht mehr gepflegt werden und langsam verlanden.

Der Änderungsbereich wird derzeit nicht ackerbaulich, sondern als Wiese genutzt. Er ist also frei von jeglichem Aufwuchs bzw. hochwertigem Baumbestand. Zerschnitten wird das Plangebiet durch einen vorhandenen öffentlichen Fuß- und Radweg, der - insbesondere in den Sommermonaten hochfrequentiert - den Südraum mit dem Stadtraum verknüpft.

4.2 Äußere verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich wird über den Münsterlanddamm (B 481) bzw. die Stichstraße "Am Bauhof" erschlossen. Eine straßenmäßige Verbindung zwischen dieser Erschließungsstraße und dem nördlichen Wohngebiet besteht nicht. Hier existiert lediglich ein Fuß- und Radweg.

Die verkehrliche Anbindung der Hofstelle "Schulte-Werning" wird derzeit über den Münsterlanddamm abgewickelt. Falls eine Umnutzung der Hofanlage bzw. eine höhere Nutzungsintensität erfolgt, bedarf es einer anderen Haupteerschließung, die zweckmäßigerweise über die Straße "Am Bauhof" realisiert werden müsste.

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.

Der Gewerbelärm in der näheren Umgebung des Plangebietes ist nicht außergewöhnlich hoch. Hier dürfen nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe untergebracht werden. Da in diesem Bebauungsplan außerdem "Betriebswohnungen" (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ausnahmsweise zulässig sind, ist eine gegenseitige Rücksichtnahme zwischen Gewerbe und Wohnen geboten.

Der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im Änderungsbereich Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) vorhanden sind (vgl. Altlastenkataster des Kreises Steinfurt).

Das Plangebiet ist als Bombenverdachtsfläche kartiert. Die vorhandenen Luftbilder bei der Bezirksregierung Münster (Dezernat 22, Kampfmittelräumdienst) lassen Bombardierungsbeeinflussungen erkennen. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge liegen zwar nicht vor, allerdings ist eine systematische Absuche bislang nicht bebauter Grundflächen erforderlich.

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

Ebenso bestehen keine naturnahen oder ökologisch bedeutsamen Landschaftsstrukturen oder -elemente. Insbesondere sind auch keine gesetzlich geschützten Teile von Natur und Landschaft - wie Naturdenkmäler bzw. geschützte Landschaftsbestandteile - vorhanden. Unmittelbar östlich angrenzend an den Geltungsbereich beginnt das Naturschutzgebiet "Emsaue", das auch als FFH-Gebiet gilt. Eine steile Böschungskante und ein breiter Pflanzstreifen bilden eine deutliche Zäsur bzw. eine üppige Pufferzone zwischen Gewerbegebiet und Landschaftsraum.

An der o.g. Böschungskante - also außerhalb des Plangebietes - verläuft das per Verordnung festgelegte Überschwemmungsgebiet (HQ 100-Linie).

5. Inhalt der Planänderung

Der Änderungsbereich wird von einer "Fläche für die Landwirtschaft" in eine "gewerbliche Baufläche" umgewandelt. Es sollen hier letztlich Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen werden. Entsprechend dem Störgrad der Betriebe und Anlagen wird in der parallel laufenden Bebauungsplanänderung eine Zuordnung und Gliederung nach der nordrhein-westfälischen Abstandsliste vorgenommen.

Die beschriebene Darstellung entspricht der städtebaulichen Zielsetzung und der näheren Umgebung bzw. angrenzenden Besiedlung, die durch gewerbliche Nutzung geprägt ist. In Anlehnung an die bereits realisierte, gewerbliche Bebauung sind auch die künftigen Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand, d.h. in offener Bauweise, zu errichten.

Die Areale der geplanten Betriebserweiterungen werden über die bestehenden, privaten Grundstückszufahrten (Vorderlieger) erschlossen. Der 5,0 m breite Fuß- und Radweg dient ausdrücklich nicht der Kfz-Nutzung.

U.a. im Rahmen dieser gewerblichen Erweiterungen wurde die langfristige Nutzung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle Schulte-Werning diskutiert. Bei eventueller Umnutzung der bestehenden baulichen Anlagen und damit verbundener zusätzlicher Verkehrserzeugung, muss eine neue verkehrliche Anbindung über die Straße "Am Bauhof" geschaffen werden. Eine weitere Belastung der Grundstückszu-/abfahrt direkt von der Bundesstraße 481 (Münsterlanddamm) wird vom Landesbetrieb Straßenbau abgelehnt bzw. ist wegen der im damaligen Planfeststellungsbeschluss festgelegten Größenordnung ausgeschlossen. Die neu geplante Zufahrt schließt an der bestehenden Wendeanlage an und führt in Richtung Norden bis zur Grundstücksgrenze der Hofanlage.

6. Umweltbericht inkl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

6.1 Einleitung

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.3 Zusätzliche Angaben

*- der Umweltbericht ist in Bearbeitung
und wird zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
bzw. zur "zweiten" Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
vollständig vorliegen -*

7. Ergänzende Feststellungen

Die Versorgung des Plangebietes bzw. Änderungsbereiches mit Erdgas, Trinkwasser und Strom wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH (EWR) sichergestellt. Löschwasser wird nach DVGW Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung gestellt (PVC DN 150).

Die Ableitung des Abwassers wird über das vorhandene innerstädtische Entwässerungssystem bewerkstelligt, d.h. hier im Trennsystem über ein 900er Beton- (Regenwasser) und ein 250er Steinzeugrohr (Schmutzwasser). Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser wird in Richtung Berninghoffallee in einen Vorfluter und danach in die Ems eingeleitet.

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 er-

forderlichen Maßnahmen des Einsammelns, Beförderns, Behandeln und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

Besondere bodenordnende Maßnahmen (u. a. gesetzliche, amtliche oder vereinfachte Umlegung) werden nicht ausgelöst, da sich die geplanten gewerblichen Bauflächen bereits im Eigentum der jeweiligen Firmeninhaber befinden.

Rheine, 12. Januar 2006

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

Dr. Ernst Kratzsch
(Erster Beigeordneter)