Begründung

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 307

Kennwort: "Gewerbepark Rheine R"

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 14. 02. 2018

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

I. VORBEMERKUNGEN 3

1 ANLASS DER PLANUNG 3

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 3

II. ÄNDERUNGSINHALTE 4

III. SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE 4

4 ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG 4

5 UMSETZUNG; REALISIERUNG 5

5 VERFAHREN 5

7 VERFAHRENSÜBERSICHT 6

8 ERGEBNISSE DER OFFENLAGE UND DER BETEILIGUNGEN 6

Vorbemerkungen

1. Anlass der Planung

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 14. Dezember 2010 den Bebauungsplan Nr. 307, Kennwort: „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 das Plangebiet insgesamt 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 zentralen Bereich des Plangebietes ist entsprechend der ursprünglichen Planungskonzeption eine öffentliche Grünfläche bzw. eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Fußgängerbereich festgesetzt worden. Diese Fläche sollte u.a. als Aufenthaltsort für Beschäftigte aus dem Gewerbegebiet z.B. während der Mittagspause dienen. Diese Konzeption soll zugunsten einer baulichen Nutzung/Umwandlung in eine gewerbliche Baufläche aufgegeben werden. Mit der Bereitstellung nach weiteren Bauflächen könnte auch der in letzter Zeit zunehmenden Nachfrage nach Bauflächen im Gebiet Rheine R entsprochen werden.

Darüber hinaus sind seit Rechtskraft des Bebauungsplanes bereits die Erschließungsanlagen und auch der das Plangebiet im östlichen Bereich tangierende Fernradweg ausgebaut und eingemessen worden. Bei den Ausbaumaßnahmen haben sich Abweichungen von den Vorgaben der verbindlichen Bauleitplanung ergeben, im Rahmen des 2. Änderungsverfahrens erfolgt eine Anpassung der Planinhalte an die erfolgten Maßnahmen. Damit wird für die zurzeit noch nicht bebauten Grundstücke eine den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende planungsrechtliche Vorgabe erstellt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die 2. 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 455 in der Flur 19, durch die nördliche Grenze des Flurstücks 456, durch die nördliche Grenze des Flurstücks 453 in der Flur 19 und der nordwestlich verlaufenden Grenze des Flurstücks 453, welche die zuvor genannten Grenzen verbindet.

Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 488 in der Flur 109 Gemarkung Rheine-Stadt, durch die westliche Grenze des Flurstücks 423, durch eine ca. 30 m breite Trasse von der westlichen Grenze des Flurstücks 423 Flur 19 bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 474 Flur 19, beide Gemarkung Rheine links der Ems

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 östli-

che Grenze des Flurstücks 404, durch die nördliche Grenze des Flurstücks 404, durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks 405, durch die westliche Grenze des Flurstücks 445, durch eine ca. 15 m breite Trasse von der westlichen Grenze des Flurstücks 445 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 448, durch die westliche Grenze des Flurstücks 453, durch die westliche Grenze des Flurstück 455 in der Flur 19.

Sämtliche Flurstücke befinden sich, sofern nicht anders angegeben, in der Flur 19 in der Gemarkung Rheine links der Ems.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplanentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Änderungsinhalte

Die im zentralen Plangebiet südwestlich der Hovekampstraße festsetzte Grünfläche bzw. die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich wird in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt. Bezüglich der Nutzungsvorgaben - Geschossigkeit, Bauweise, GRZ, GFZ, Vorgaben bezüglich der Zulässigkeit von Betrieben, Immissionsschutz – werden die Inhalte für die nördlich bzw. südlich angrenzenden Bauflächen übernommen.

Die nachfolgenden übrigen Änderungsinhalte

- Umstellung der Bebauungsplangrundlage/Datenbasis auf ein neues Koordinatensystem,
- Anpassung von Verkehrsflächenausweisungen an den zwischenzeitlich erfolgten Ausbau von Verkehrswegen (insbesondere im Bereich der Zufahrt von der Hauenhorster Straße in die Leugermannstraße, Abgrenzung Radweg an der östlichen Plangrenze),
- Nachrichtliche Übernahme des Ausbaus des Regenrückhaltebeckens im südlichen Planbereich und der Anlage des Landschaftsbauwerkes nördlich der geplanten Querspange

sind tendenziell Anpassungen an bereits erfolgte Ausbau-/Erschließungsmaßnahmen bzw. dienen der Aktualisierung der Datenbasis des Bebauungsplanes.

III. SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE

4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein umfangreicher Umweltbericht sowie ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt worden. Zwischenzeitlich baulich zu nutzenden Flächen von Altlasten und Kampfmitteln befreit worden, noch vorhandene Gebäude und auch der durch Sukzession entstandene Aufwuchs sind entfernt worden. Diese Maßnahmen sind unabhängig von der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung ausgeführt worden. Als Ergebnis stellen sich gegenwärtig die nach rechtsverbindlichem Bebauungsplan zu bebauenden Flächen als auch die projektierte Grünfläche/Verkehrsfläche im Änderungsbereich als abgeräumtes Areal ohne Aufwuchs dar.

Aus dem artenschutzrechtlichen Fachgutachten sind für die zu bebauende Flächen Vorgaben als textliche Festsetzung in den Ursprungsbebauungsplan übernommen worden. Diese Festsetzungen gelten auch für die durch das Änderungsverfahren entstehende neue gewerbliche Baufläche. Auf die Erstellung eines neuen artenschutzrechtlichen Beitrages für das 2. Änderungsverfahren kann deshalb verzichtet werden.

5. Umsetzung; Realisierung

Durch die Bebauungsplanänderung soll die Bebauung einer bisher als öffentliche Grünfläche bzw. Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ ausgewiesenen, ca. 1.250 m² großen Fläche, vorbereitet werden. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens kann die so entstehende gewerbliche Baufläche in das Vermarktungskonzept für das Gewerbegebiet Rheine R übernommen werden. Gegenwärtig verstärkt sich die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in diesem Plangebiet, sodass mit einer zügigen Bebauung des Areals gerechnet werden kann.

Die übrigen Änderungsinhalte sind im Wesentlichen Anpassungen an bereits erfolgte Baumaßnahmen bzw. Übernahme von Vermessungsergebnissen. Die Realisierung ist bereits weitgehend erfolgt.

6. Verfahren

Das 2. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 307 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.
Die geplante Umwandlung einer im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche bzw. Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerzone festgesetzten Fläche dient dem Ziel, eine ursprünglich verkehrlich/gewerblich genutzte Fläche (Rangierbahnhof) einer Bebauung zuzuführen. Das Änderungsverfahren dient damit der Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Sinne einer Innenentwicklung und kann deshalb nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13 a BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:
Mit der Bebauungsplanänderung wird eine Grundfläche von nicht mehr als 20.000 m² festgesetzt, die Bebauungsplanänderung weist nur eine Gesamtfläche von ca. 1.250 m² auf, somit besteht keine UVP-Pflicht.
Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes bzw. enthält der Bebauungsplan auf Grundlage des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens zum Aufstellungsverfahren des Ursprungsbebauungsplan bereits entsprechende Vorgaben in Form von textlichen Festsetzungen und Hinweisen.

Für Bebauungsplanänderungen der Innenentwicklung besteht gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.
Bei Bebauungsplanänderungen der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung abgesehen.
Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Die Stadt Rheine sieht hier gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ab.
Der betroffenen Öffentlichkeit wurde über eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben; den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher

Belange wurde durch eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

7 Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten

Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	22. 11. 2017
Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB	22. 11. 2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses	15. 12. 2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage	15. 12. 2017
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	08. 01. 2018 – 08. 02. 2018
Beschluss über Anregungen/Satzungsbeschluss im Rat	Vorauss. 08. 05. 2018
Rechtskraft	Vorauss. II. Quartal 2018

8 Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligungen

Während der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zu den Änderungsinhalten vorgetragen worden.

Rheine, 14. Februar 2018

Stadt Rheine
Der Bürgermeister

Im Auftrag

Martin Dörtelmann

Städt. Oberbaurat