

Für die städtebauliche Planung:

Rheine, 18.8.1999

Stadtplanungsamt

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 85,  
Kennwort: "Stadtforst", der Stadt Rheine**

gez. Teichler

Dipl.-Ing.

gez. Dr. Kratzsch

Erster Beigeordneter

**I. Festsetzungen nach § 9 BauGB bzw. nach BauNVO**

1. Das Gewerbegebiet wird gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach Betriebsarten gegliedert. Unzulässig sind die Betriebe der im Plan angeführten Abstandsklassen der Abstandsliste zum Abstandserlaß des MURL vom 2.4.1998 und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad. Die Abstandsliste ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Sie ist der Begründung als Anhang beigelegt.
2. Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet unzulässig:
  - Vergnügungsstätten,
  - Tankstellen und
  - Einzelhandelsbetriebe mit nachstehend genannten zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortimente:
    - Nahrungs- und Genussmittel
    - Drogerieartikel und Arzneimittel
    - Papier, Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren
    - Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
    - Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel
    - Kunstgewerbe und Antiquitäten
    - Schuhe und Lederwaren
    - Haushaltswaren
    - Baby- und Kinderartikel
    - Spielwaren und Sportartikel
    - Uhren, Schmuck
    - Optik und Fotoartikel
    - Glaswaren und Porzellan
    - Musikalien, Schallplatten, CD's usw.
    - Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
    - Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte und Großgeräte, sogenannte "weiße Ware")
    - Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Radio- und Fernsehgeräte, Videogeräte, Hi-Fi-Geräte usw. sowie Telekommunikationsgeräte) und Computer
    - Teppiche (ohne Teppichboden)
    - Tiere und Tiernahrung sowie Zooartikel
    - CampingartikelSonstiger Einzelhandel ist gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
3. Abweichend von Nr. 2 können die Erneuerung, Änderung und Erweiterung der Einzelhandelsbetriebe - Verkauf von Tiefkühlwaren, Sandkampstraße 129, Verkauf von gebrauchten Haushaltsgeräten, Sandkampstraße 109 - ausnahmsweise zugelassen werden. Dabei wird die Erweiterung der Verkaufsfläche begrenzt auf max. 10 % des Verkaufsflächenbestandes (Stand: 1.1.99).

**Hinweise:**

1. Andere als häusliche Abwässer dürfen nur mit der Zustimmung des Kreises Steinfurt - Kulturbauamt - und dem STUA Münster in die Kanalisation eingeleitet werden.
2. Die Ansiedlung wasserintensiver Betriebe bedarf der vorherigen Abstimmung mit den Stadtwerken Rheine GmbH. Soweit der Feuerschutz aus der zentralen Wasserversorgung nicht sichergestellt werden kann, sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden von den Betrieben selbst Vorsorgemaßnahmen zu treffen und ggf. auf eigene Kosten Löschwasserteiche anzulegen.
3. Im Planbereich des Bebauungsplanes konnte bislang die Existenz von Bodendenkmälern nicht festgestellt werden. Es ist aber nicht auszuschließen, daß unterirdisch Bodendenkmäler vorhanden sind. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Tel. (02 51) 21 05-2 52, oder der Stadt Rheine als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenbefunde), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG NW). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archaische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.
4. Die südlich an das Plangebiet angrenzende vorhandene Gemengelage im Bereich der Straße "Am Stadtwalde" (Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 86, "Am Stadtwalde"), d. h. das Aneinandergrenzen unterschiedlicher Nutzungen (Wohnen - Gewerbe) erfordert die Rücksichtnahme aufeinander. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme beinhaltet die Hinnahme der Beschränkung von Nutzungsmöglichkeiten beim Emittenten und die Duldung höherer Immissionen bei der betroffenen schutzwürdigen Nutzung, im Vergleich zu unbelasteten Gebieten. In diesem Fall mindert die plangebende und tatsächliche Vorbelastung die Schutzwürdigkeit des Wohngebietes südlich der Straße "Am Stadtwalde". Die dort Wohnenden können Immissionsschutz gegenüber den benachbarten Gewerbebetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85, "Stadtforst" nur auf einem Niveau verlangen, das einem Mischgebiet entspricht.
5. Der Bebauungsplan wurde auf einer graphischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt das Stadtvermessungsamt.
6. Im Plangebiet liegt das Betriebsgelände eines Busunternehmens (Flurstück 595). Bei orientierenden Bodenuntersuchungen in Verbindung mit der Stilllegung einer Eigenverbrauchstankstelle sind umweltrelevante Bodenkontaminationen gefunden worden. Der Bereich ist gekennzeichnet als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Die Planunterlagen sowie die Darstellung und Festsetzungen entsprechenden Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung

Rheine, 18.8.1999

Stadtvermessungsamt

gez. Schnippe

Städt. Verm.-Amtsrat

Dipl.-Ing.

Erster Beigeordneter

Die Planunterlagen sowie die Darstellung und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung

Rheine, \_\_\_\_\_

Stadtvermessungsamt

Der Planungsausschuß der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 22.4.1999 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, 22.4.1999

gez. Niemann

Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 5.5.1999 bis einschließlich 26.5.1999 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Planungsausschusses der Stadt Rheine vom 18.8.1999 in der Zeit vom 21.9.1999 bis einschl. 21.10.1999 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 22.10.1999

Der Bürgermeister  
In Vertretung

gez. Dr. Kratzsch

Erster Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 14.12.1999 als Satzung beschlossen worden

Rheine, 14.12.1999

gez. Niemann

Bürgermeister

gez. Elfert

Schriftführer

Der Satzungsbeschluß für diesen Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 2.2.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 3.2.2000

Der Bürgermeister  
In Vertretung

gez. Dr. Kratzsch

Erster Beigeordneter

**Stadt Rheine**  
**Bebauungsplan Nr. 85**  
**Kennwort: Stadtforst**  
**Maßstab-1: 1000**