

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(gemäß § 6 a Abs. 1 BauGB)

zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine

Kennwort: „Holsterfeld Ost“

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass der Planänderung / Planerfordernis
2. Informationen zum Bauleitplanverfahren
und zur Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungen
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Gründe für die Wahl des Plans
nach Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

1. Anlass der Planänderung / Planerfordernis

Der Prozess zur Entwicklung des Interkommunalen Industriegebietes „Holsterfeld-Ost“ der Stadt Rheine (NRW) und der Gemeinde Salzbergen (Niedersachsen) hat eine lange Vorgeschichte.

Bereits im Jahr 2000 wurde eine Entwicklungsstudie als Beitrag zum NETA-Projekt („North European Trade Axis“) erarbeitet. Die EU-geförderte Studie (Förderprogramm: INTERREG II/III) befasste sich mit der „Situation und Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbe- und Industriegebietes Rheine-Nord“.

Angebunden an die bestehenden Gewerbegebiete der Stadt Rheine und der Gemeinde Salzbergen sollten - entlang der kommunalen und Bundesländergrenzen - weitere gewerbliche Bauflächen aktiviert werden. Die verkehrsgünstige Lage an der A 30 und der B 70 forcierten diese langfristigen Überlegungen, wobei das Areal der Stadt Rheine ursprünglich als „GVZ-Ergänzungsbereich“ angedacht war.

Die Anbindung an das regionale und großräumige Verkehrsnetz kann nur über die B 70 bewerkstelligt werden, insofern bedurften insbesondere die Verknüpfungs- bzw. Knotenpunkte einer interkommunalen Abstimmung mit der Gemeinde Salzbergen.

An das Entwicklungskonzept schloss sich eine Machbarkeitsstudie und ein städtebauliches Strukturkonzept an, das 2004 bzw. 2006 fertiggestellt wurde. Nach Begutachtung städtebaulicher, verkehrlicher, landschaftsökologischer und was-

serwirtschaftlicher Aspekte wurde im Ergebnis die Standorteignung als Gewerbe- und Industrieareal festgestellt.

Für eine ordnungsgemäße Erschließung wurden erste bauliche Maßnahmen an der B 70 durchgeführt. Hierzu wurde der bereits vorhandene Knotenpunkt B 70/Holsterfeld ausgebaut. Für künftige Erweiterungen muss der Kreuzungspunkt weiter nördlich im Bereich B 70/Feldstraße hergestellt werden. Die Entwässerung wurde aufgrund der Topografie damals so vorgesehen, dass das Oberflächenwasser des gesamten Gebietes, also auch das von den Flächen der Stadt Rheine, in das Abwassernetz der Gemeinde Salzbergen geleitet werden sollte. Das anfallende Schmutzwasser sollte in das Abwassersystem der jeweiligen Kommune eingeleitet werden.

Zwischenzeitlich haben einige Arbeitsgespräche mit der Gemeinde Salzbergen stattgefunden, die insbesondere der Formulierung einer „Zweckvereinbarung“ zur Entwicklung des „gemeinsamen Gewerbeparks“ nördlich der A 30 dienten. Diese Vereinbarung sollte vor allem den Kostenverteilungsschlüssel – auf Grundlage der Flächenanteile und den Kostenschätzungen für die technische Infrastruktur – festlegen. Dazu gab es ab März 2006 mehrere Entwürfe, die am 21.04.2009 in einem Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses mündeten. Die beschlossene, allerdings noch nicht beiderseitig unterzeichnete Vereinbarung sah Folgendes vor:

Gesamtfläche 61,4 ha; davon Rheine 36,2 ha (59 %) und Salzbergen 25,2 ha (41 %). D.h. die Stadt Rheine beteiligt sich zu 59 % am Ausbau des südlichen Knotens (Holsterfeld) und zu 20 % an den Herstellungskosten des nördlichen Knotens (Feldstraße). Die Stadt Rheine bzw. die Technischen Betriebe Rheine (TBR) tragen 59 % der Kosten für die Herstellung der Regenwasserkanalisation auf dem Gebiet der Gemeinde Salzbergen, die auch der Aufnahme und Weiterleitung des Niederschlagswassers von den Flächen der Stadt Rheine dienen. Die Schmutzwasserableitung/-kosten regeln/tragen die Kommunen/TBR selbst bzw. jeweils zu 100 %.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine im Jahr 2004 wurde versucht, das damals noch als „GVZ-Ergänzungsgebiet“ deklarierte und damit zweckgebundene Gebiet planungsrechtlich zu sichern. Aufgrund des - von der Bezirksregierung Münster unterstellten - „fehlenden Bedarfs“ wurde das Areal von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ausgenommen. Insofern stellt der vorbereitende Bauleitplan immer noch „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Seit mindestens 2008 ist dringender Handlungsbedarf feststellbar, da angemessene und nutzungs-adäquate Gewerbegrundstücke fehlen und ansiedlungswillige Betriebe nicht bedarfsgerecht bedient werden können. Insofern ist ein massiver Engpass an verfügbaren bzw. vermarktbareren Industrieflächen zu beklagen, der zeitnah behoben werden muss.

Seit einigen Jahren versucht die Liegenschaftsabteilung der Stadt Rheine die maßgebenden Grundstücke zu einem angemessenen, akzeptablen Preis zu erwerben. Ende 2014 ist es gelungen mit 2 der 4 Eigentümer vertragliche Regelungen notariell zu beurkunden, die zumindest eine Entwicklung des nördlichen Teilbereichs ermöglicht. Demnach beschränkt sich die aktuelle, kommunale Bebau-

ungsplanung auf den ca. 22 ha großen Bereich (Industriegebiet plus Straßenverkehrsfläche), der unmittelbar über die B 70 und die bereits asphaltierte Straße der Gemeinde Salzbergen verkehrlich angebunden werden kann (siehe Abbildung 1).



Abbildung 1: Städtebauliches Konzept „Holsterfeld-Ost“ (RRB in Salzbergen) vom 17.02.2011

Das bisherige städtebauliche Konzept ging von einer Schleifen- bzw. Ringerschließung aus, das GVZ-geeignete, relativ große und bis zu 200 m tiefe Grundstücke vorhielt. Die Ableitung des Regenwassers sollte über ausreichend dimensionierte Kastenprofile bewerkstelligt und in das gemeinsame Regenrückhaltebecken (ohne Klärbecken) auf Salzbergener Gemeindegebiet eingeleitet werden. Die in Abbildung 1 dargestellten Waldflächen wurden von der Stadt Rheine nicht miterworben.

Nach gescheiterten Grundstücksverhandlungen hinsichtlich des Regenrückhaltebeckens und entsprechender, verbindlicher Aussage der Gemeindeverwaltung Salzbergen Anfang 2015 ist eine Ableitung und Rückhaltung des Niederschlagswassers auf benachbartem Gebiet nicht mehr möglich. Insofern musste insbesondere das bisherige Entwässerungskonzept umfassend überarbeitet werden, da nunmehr die komplette Regenwasserbehandlung separat auf dem Gebiet der Stadt Rheine erfolgt (siehe Abbildung 5).

Vor allem die Standortsuche bzw. -findung hinsichtlich des Regenklär- und Regenrückhaltebeckens verursachte gravierende Umplanungen im städtebaulichen

Konzept und damit auch im Vorentwurf des Bebauungsplanes (siehe Abbildung 2).



Abbildung 2: B-Plan-Vorentwurf „GI Holsterfeld-Ost - Teil Nord“ (RRB in Rheine) vom 25.06.2015

Folgende Änderungen des Konzeptes bis zum Vorentwurf haben sich ergeben:

- veränderter Zuschnitt bzw. Verkleinerung der Grundstücksgrößen (Parzellen gestrichelt) sowie „Einhängen“ einer verkehrlichen Querspange in die Ring-Erschließung zur besseren, bedarfsgerechteren Vermarktung;
- minimale Verschiebung der Ring-Erschließung in Richtung Süden und Osten;
- Straßenergänzung Richtung Osten als städtischer „Wirtschaftsweg“ für RRB-Zufahrt, Kanäle, Leitungen, Löschwasser-Entnahmestelle und Überflutungsschutz (Starkregenableitung) u.a.;
- Aufnahme des Regenrückhaltebeckens inklusive Klärbecken im Norden (für das Gesamtgebiet; Stauvolumen: 12.000 cbm; Stautiefe: 0,8 m) mit Anschluss an den „Wirtschaftsweg“ und damit Wegfall der bisher geplanten 30 bis 45 m breiten „Grün-, Natur- und Landschaftsfläche“;
- Wegfall der bisher geplanten, 8 m breiten „Wallhecke“ im rückwärtigen Bereich der Gewerbegrundstücke; bisher bodenpreisbezogene Wertminderung und Vermarktungshemmnis sowie Bedenken wegen privater Langfrist-Pflege, nunmehr „frei“ bzw. unbeschränkt bebaubar;
- Überarbeitung bzw. Anpassung des Umweltberichts, der artenschutzrechtlichen Prüfungen sowie der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

2. Informationen zum Bauleitplanverfahren und zur Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungen

Mit dem oben dargestellten Vorentwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: „Holsterfeld Ost“ wurde das Bauleitplanverfahren eingeleitet und die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die entsprechenden Beschlüsse wurden am 18. November 2015 vom Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ gefasst.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte durch eine ortsübliche Bekanntmachung in der Presse mit anschließender Anhörungsgelegenheit im Fachbereich Planen und Bauen/Stadtplanung der Stadt Rheine vom 9. Mai 2016 bis einschließlich 10. Juni 2016. Während dieser Anhörung ist allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben worden. Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich berührt werden kann, wurden unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Im Rahmen der oben beschriebenen frühzeitigen Beteiligung ergaben sich folgende, wesentliche Aspekte:

1. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.
2. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange wurde Folgendes vorgetragen:
 - 2.1 Die Untere Bodenschutzbehörde vermisst die Altlastengutachten zur Prüfung und Registrierung der belasteten Böden. Dem konnte abgeholfen werden. Die detaillierte Abstimmung mit der Fachbehörde insbesondere im Rahmen der Abbruch- und Freilegungsmaßnahmen läuft derzeit.
 - 2.2 Der Naturschutzbund Deutschland bemängelt den Umweltbericht insbesondere hinsichtlich der Aussagen zu den Grundwasserabsenkungen und den Ersatzlebensräumen. Die Behauptungen zur fehlerhaften und unvollständigen Ausarbeitung wurden zurückgewiesen.
 - 2.3 Die Landwirtschaftskammer erhebt grundsätzliche Bedenken aufgrund der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und dem damit einhergehenden Flächenverlust bzw. dem Entzug der Bewirtschaftung. Die so genannte „Umwidmungssperrklausel“ wurde begründet und sachgerecht abgewogen und zugunsten einer langwierigen, intensiven und ausgereiften Standortentscheidung zurückgestellt.
 - 2.4 Die Energie- und Wasserversorgung Rheine weist jeweils auf die Versorgung mit Strom, Trinkwasser und Erdgas hin.
 - 2.5 Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr teilt mit, dass innerhalb des Bauschutzbereiches Flugplatz Rheine-Bentlage Bauhöhen über 30 m der behördlichen Zustimmung bedürfen (Hinweis im B-Plan).
 - 2.6 Die nordrhein-westfälische und niedersächsische Straßenbaubehörde fordern die zeichnerische Aufnahme der fernstraßenrechtlichen Anbauverbots- und

Anbaubeschränkungszone entlang der B 70 und der A 30 in den Bebauungsplan plus textlicher Hinweise. Dem wurde entsprochen.

Weiterhin wurde die unzureichende Qualität der Verkehrsabwicklung am Knotenpunkt B 70/A 30 mit den zuständigen Behörden erörtert. Ergebnis ist, dass die Anschlussstelle leistungsfähiger gestaltet bzw. baulich angepasst werden muss. Zwischen der Stadt Rheine und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW – Regionalniederlassung Münsterland wird es diesbezüglich eine Vereinbarung geben, die die Planungs- und Baumodalitäten regelt. Insofern konnten die vorgetragenen Bedenken der Autobahnniederlassung Hamm ausgeräumt werden.

Nach sachgerechter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde am 30. November 2016 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz beschlossen. Im Zuge dieses Beschlusses wurden auch die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung - die vom 2. Januar 2017 bis einschließlich 3. Februar 2017 stattgefunden hat - benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ergaben sich folgende, wesentliche Aspekte, die aber nicht zu einer Änderung dieses vorbereitenden Bauleitplans geführt haben:

1. Aus der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen, die im Plangebiet eine Wohnmobil-Stellplatzanlage verwirklicht sehen möchte. Dieser Forderung wurde nicht entsprochen. Auf den Flächen des künftigen Industriegebietes ist ausschließlich eine gewerblich-industrielle Nutzung vorgesehen, insbesondere eine für emissionsträchtige, produzierende Betriebe. Die Schaffung einer für Wohnmobilsten geeigneten „Camping-Atmosphäre“ unmittelbar an der A 30 und B 70 sowie zwischen erheblich belästigenden Industriebetrieben mit Schwerlastverkehr wird bezweifelt bzw. abgelehnt. Der Schutzstatus für die Freizeit- und Erholungsnutzung ist nicht vereinbar mit gewerblich-industrieller Nutzung und würde diese zudem wesentlich einschränken.

2. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange wurde Folgendes vorgetragen:

2.1 Die Untere Naturschutzbehörde teilt beachtenswerte, artenschutzrechtliche Belange mit, die sich auf Nisthilfen für Feldsperlinge und Rauchschwalben sowie den genauer zu beschreibenden Monitoringbedarf beziehen. Den Anregungen wurde insbesondere im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren gefolgt.

2.2 Die Landwirtschaftskammer wiederholt grundsätzliche Bedenken aufgrund der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und dem damit einhergehenden Flächenverlust bzw. dem Entzug der Bewirtschaftung. Die so genannte „Umwidmungssperrklausel“ wurde begründet und sachgerecht abgewogen und zugunsten einer langwierigen, intensiven und ausgereiften Standortentscheidung zurückgestellt.

2.3 Der Landesbetrieb Straßenbau NRW, Autobahnniederlassung Hamm bemängelt die unzureichende Qualität der Verkehrsabwicklung am Knotenpunkt B 70/A 30. Nach Erörterung mit den Fachbehörden ergibt sich, dass die Anschluss-

stelle leistungsfähiger gestaltet bzw. baulich angepasst werden muss. Zwischen der Stadt Rheine und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW – Regionalniederlassung Münsterland wird es diesbezüglich eine Vereinbarung geben, die die Planungs- und Baumodalitäten regelt. Insofern konnten die vorgetragenen Bedenken der Autobahnniederlassung Hamm ausgeräumt werden.

2.4 Die Energie- und Wasserversorgung Rheine weist jeweils auf die Versorgung mit Strom, Trinkwasser, Erdgas und Löschwasser hin. Die Trinkwasserversorgung bedarf einer Übernahmestation aus dem Salzbergener Leitungsnetz, die im Bebauungsplan im Einmündungsbereich festgesetzt wurde. Die Löschwassersituation wurde umfassend erörtert und einer Lösung zugeführt. Der Löschwasserbedarf wird aus der Salzbergener Zisterne, dem künftigen Regenklärbecken und einer weiteren Löschwasser-Zisterne gedeckt.

2.5 Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wiederholt, dass innerhalb des Bauschutzbereiches Flugplatz Rheine-Bentlage Bauhöhen über 30 m der behördlichen Zustimmung bedürfen. Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

Nach sachgerechter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde am 11. Juli 2017 der Feststellungsbeschluss vom Rat der Stadt Rheine gefasst. Nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch die Bezirksregierung Münster erfolgt die öffentliche Bekanntmachung mit gleichzeitigem Eintritt der Wirksamkeit.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Die Anlage 1 zum Baugesetzbuch, in dem die erforderlichen Inhalte des Umweltberichts gegliedert aufgeführt sind, ist angewendet worden.

In der Anlage 1 der Begründung ist der Umweltbericht beigelegt. Er bildet somit einen gesonderten Teil der Begründung.

Zudem wurde - aufgrund der unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz - jeweils für die ausgewählten Flächen eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt. Andernfalls könnte der Flächennutzungsplan wegen eines rechtlichen Hindernisses nicht vollzugsfähig sein. In Ergänzung der Erstein-schätzung (ASP I) ist eine weitergehende Prüfung der Stufe II erfolgt.

In der Stufe I wird eine Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren) vorgenommen, d.h. eine überschlägige Prognose, ob artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Immer wenn die Möglichkeit besteht, dass eines der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG erfüllt wird, ist für die betreffenden Arten eine Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II erforderlich. Bei dieser vertiefenden Prüfung der Verbotstatbestände werden die Zugriffsverbote artspezifisch geprüft sowie gegebenenfalls erforderliche Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen und ein Risikomanagement konzi-

piert. In der Stufe III wird geprüft, ob die drei Ausnahmevoraussetzungen (zwingende Gründe, Alternativlosigkeit, keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes) vorliegen und insofern – von der zuständigen Behörde, hier der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt - eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden kann. Diese Prüfung en detail bleibt erforderlichenfalls dem nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren überlassen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung von Artenschutz- bzw. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Änderungsbereich die Darstellung einer gewerblichen Baufläche möglich ist bzw. keine Vollzugshindernisse für das weitere Verfahren bestehen. Die abschließende Berücksichtigung bestehender Schutzbestimmungen für Flora und Fauna sowie eine Konkretisierung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgt im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Aufgrund der Komplexität des Sachverhaltes sind die jeweiligen Ausarbeitungen als gesonderte Kapitel im Umweltbericht, also in der Anlage 1 der Begründung, dokumentiert.

4. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

In Kapitel 1 dieser zusammenfassenden Erklärung (Anlass der Planänderung; Planerfordernis) wird bereits dokumentiert, welche umfassenden Überlegungen - bis hin zu einer detaillierten Machbarkeitsstudie - der Realisierung eines der wichtigsten Gewerbe- und Industrieansiedlungsprojekte der Stadt Rheine vorausgingen.

Ausgehend von einem EU-geförderten interkommunalen Ansatz (NETA-Projekt) wurden gemeinsam mit der Gemeinde Salzbergen Studien bzw. Planungen forciert, die unmittelbar angrenzend an bestehende Gewerbe- und Industriegebiete notwendige Erweiterungen vorsahen. Die stadtweite Alternativenprüfung fokussierte sich insbesondere auf optimal erschließbare, verkehrsgünstige, überregional gut erreichbare Areale. Die räumliche Suche nach Verknüpfungen mit großräumigen, überörtlichen Verkehrsstrassen führte letztlich zur Anschlussstelle an die Bundesautobahn 30 und Bundesstraße 70. Nur dieser Knotenpunkt ist hinsichtlich der Verkehrsabwicklung bzw. Bewältigung der Verkehrsmengen entsprechend ausgebaut bzw. künftig weiter ausbaufähig.

Ein wesentliches Kriterium für die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen bzw. des Außenbereichs an dieser Stelle sind die fehlenden Alternativstandorte im Innenbereich. Die aus der Bedarfsanalyse entwickelte Größenvorgabe von mehr als 30 ha kann nicht im innerörtlichen, bereits dicht bebauten Siedlungskern realisiert werden. Selbst diese Größenordnung ist relativ schnell umgesetzt, bei realistischer Annahme eines jährlich nachgewiesenen Verkaufs von etwa 5 ha Gewerbe- und Industrieflächen. Die Ermittlung des Neubaubedarfs basiert auf viele Jahre zurückblickende und vorausschauende Bestandsaufnahmen. Perspektivisch muss hier ein zukunftsfähiges Industriegebiet, für die Aufnahme insbesondere großflächiger und emissionsträchtiger Unternehmen, entwickelt werden.

Das an der nördlichen Stadtgrenze befindliche Areal „Holsterfeld Ost“ ist bewusst als „Industriegebiet“ festgesetzt worden. Hier sollen ausschließlich Gewerbebetriebe untergebracht werden, und zwar vorwiegend solche Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. D.h. auch wesentlich störende, erheblich belästigende, in der Regel großflächige Unternehmen sollen hier angesiedelt werden.

Auch diese bedarfsorientierte Vorgabe ist nicht im Innenbereich, innerhalb des kompakten Siedlungskörpers umsetzbar. Der Trennungsgrundsatz nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Diesem Grundsatz kann in diesem Fall nur der Standort jenseits der BAB 30 gerecht werden. Die nächste Wohnbebauung ist über die Berücksichtigung notwendiger Abstandsflächen angemessen und ausreichend geschützt. Ansonsten müssten weitläufige „Pufferzonen“ und unverhältnismäßig aufwändige schalltechnische Baumaßnahmen den erforderlichen Schutzstatus gewährleisten.

Insbesondere hierzu setzt das Bundesverwaltungsgericht verschiedene, gesetzlich hervorgehobene und im konkreten Fall miteinander konkurrierende Umweltbelange - wie den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und den Bodenschutz - zueinander in Beziehung und stellt fest, dass deren jeweilige Durchsetzung aufgrund anderer berechtigter Interessen auf Grenzen stößt.

D.h. Innenentwicklungsvorrang, Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gewähren den dort genannten Belangen Schutz und sind in der Abwägung zu prüfen, sie können aber im konkreten Einzelfall gegenüber anderen, ebenfalls schützenswerten Interessen zurückgestellt werden.

Auf städtischer Ebene wird die Notwendigkeit der gewerblichen Entwicklung nördlich der A 30 und östlich der B 70 seit langer Zeit von der Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH angemahnt. Diese hat die gesamtstädtische Entwicklung im Blick und hält mit den Gewerbeflächen- und Immobilienportalen Instrumente vor, die hinsichtlich der Innenentwicklung bzw. der Brachflächen, Gebäudeleerstände und Baulücken wichtige Informationen sammelt und in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachabteilungen steuernd eingreift.

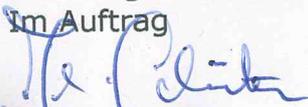
Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in diesem Stadtbereich stehen außer der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen keine geringwertigeren Areale zur Verfügung. Nutzbare Brachflächen sind in dem Siedlungsbereich nicht in ausreichendem Umfang vorhanden bzw. nicht aktivierbar. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Eine Weiterentwicklung der Siedlungsräume, auch in den Außenbereich ist insofern gerechtfertigt bzw. sachgerecht begründbar, da innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten umfassend ausgeschöpft sind.

Mit der Bezirksregierung Münster wird regelmäßig der Flächenbedarf bzw. die Mangelsituation konkret erörtert. Insbesondere über eine Aktualisierung der Reserveflächen im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings der Regionalplanungsbehörde kann der dringende Bedarf und der Mangel an vergleichbaren, alternativen Standorten aufgezeigt werden. Insofern handelt es sich hier um eine „bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung“ und nicht um eine Entwicklung „auf Vorrat“, die willkürlich ungenutzte Brachflächen erzeugt.

Nach Prüfung unterschiedlichster Fachdisziplinen ist zu konstatieren, dass es im Stadtgebiet keinen vergleichbaren Standort gibt, der u.a. aus natur- und landschaftsschutzfachlicher sowie verkehrsplanerischer Sicht geeigneter wäre. Insbesondere die angestrebte Ansiedlung von großflächigen, vorwiegend transportwirtschaftlichen und logistischen, verkehrserzeugenden Betrieben ist an diesem Standort „alternativlos“. Der massive Engpass an verfügbaren bzw. vermarktba- ren, verkehrsgünstig gelegenen Industrieflächen muss behoben werden.

Rheine, 18. Juli 2017

Stadt Rheine
Der Bürgermeister
Im Auftrag



Heiner Schütte
Städtischer Baurat