

Begründung

42. Änderung des Flächennutzungsplanes

Kennwort: "GE Osnabrücker Straße – Süd"

Fachbereich: Planen und Bauen
Produktgruppe: Stadtplanung

Stand: 11.04.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Planänderung; Planerfordernis	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Übergeordnete Vorgaben	3
4.	Bauleitplanung im Umfeld; Städtebauliches Konzept	8
5.	Innenentwicklung; Bodenschutz; Umwidmungssperre	10
6.	Klimaschutzklausel	12
7.	Bestandsaufnahme; Bestandsanalyse	13
7.1	Lage im Stadtgebiet; Gebietscharakteristik, Prägung	13
7.2	Verkehrliche Erschließung; Immissionen	15
7.3	Ver- und Entsorgung	16
7.4	Boden; Altlasten; Kampfmittel; Denkmäler; Schutzgebiete	17
8.	Inhalt der Planänderung	18
9.	Umweltbericht; Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	20
10.	Ergänzende Feststellungen	20
10.1	Flächendaten/-bilanz; Bodenordnung; Kosten	20
10.2	Verfahrensübersicht; wesentliche Ergebnisse der Beteiligungen	21

Anlagen

Anlage 1:	Umweltbericht (inkl. Eingriffsregelung, -bilanzierung)	- wird nachgereicht -
Anlage 2:	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	- wird nachgereicht -

1. Anlass der Planänderung: Planerfordernis

In Ermangelung zeitnah verfügbarer Gewerbeflächen wird die Entwicklung neuer, bisher nicht im Fokus stehender, gewerblicher Bauflächen notwendig.

Bestehende gewerblich-industrielle Areale sind entweder fast vollständig beansprucht (Holsterfeld-Nord, GVZ, Offenbergweg, Kanalstraße, Rheine R, Mesum-West) oder liegenschaftlich bzw. eigentumsrechtlich nicht verfügbar (Holsterfeld-Süd, Venhauser Damm, Bonifatiusstraße, Kanalhafen-West, Mesum-West).

Entwicklungspotenziale, die relativ zeitnah umgesetzt und vermarktet werden können, bieten derzeit lediglich Flächen, die sich im Eigentum der Stadt Rheine befinden. Hierzu gehören insbesondere die Areale nördlich und südlich der Osnabrücker Straße, im Umfeld des vorhandenen Gewerbegebietes „Osnabrücker Straße – Paschenau“ (Russenweg, Morsestraße).

Zu der Feststellung, dass dem geringen, vermarktbareren Wirtschaftsflächenbestand (Stand 06/2021: 6,1 ha) ein hoher Bedarf an zu entwickelnden Wirtschaftsflächen gegenüber steht sind die beiden, oben genannten Gebiete als „Potenzialflächen“ im „Gewerbeflächenkonzept für den Wirtschaftsstandort Rheine“ aufgeführt (21.09.2021; Ratsbeschluss vom 07.12.2021).

Zunächst soll das südlich der Osnabrücker Straße befindliche Areal mobilisiert werden. Hierzu bedarf es insbesondere planungsrechtlicher Verfahren, d.h. einer Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Zweifellos 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, verkehrsgünstig gelegenen Gewerbeflächen zu beklagen, der zeitnah behoben werden muss.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Stadt Rheine plant im östlichen Bereich des Stadtteils Eschendorf die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes. Zur Sicherstellung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes erforderlich.

Regelungsbedarf besteht südlich der Osnabrücker Straße (L 501), östlich der Morsestraße bzw. des Paschenaugrabens sowie westlich einer Baumreihe bzw. eines nicht bezeichneten Grabenverlaufs.

Der räumliche Geltungsbereich bzw. Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes wird gebildet durch das Flurstück 388 (abzüglich von Teilflächen im Westen und Süden). Die Flurstücksbezeichnung bezieht sich auf die Gemarkung Rheine rechts der Ems, in der Flur 30. Der Geltungsbereich ist im Übersichts- bzw. Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan Münsterland stellt für den Änderungsbereich einen „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ (GIB) bzw. einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“

dar. Die nördlich angrenzende Landesstraße 501 (Osnabrücker Straße) ist als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ festgelegt (siehe Abbildung 1).

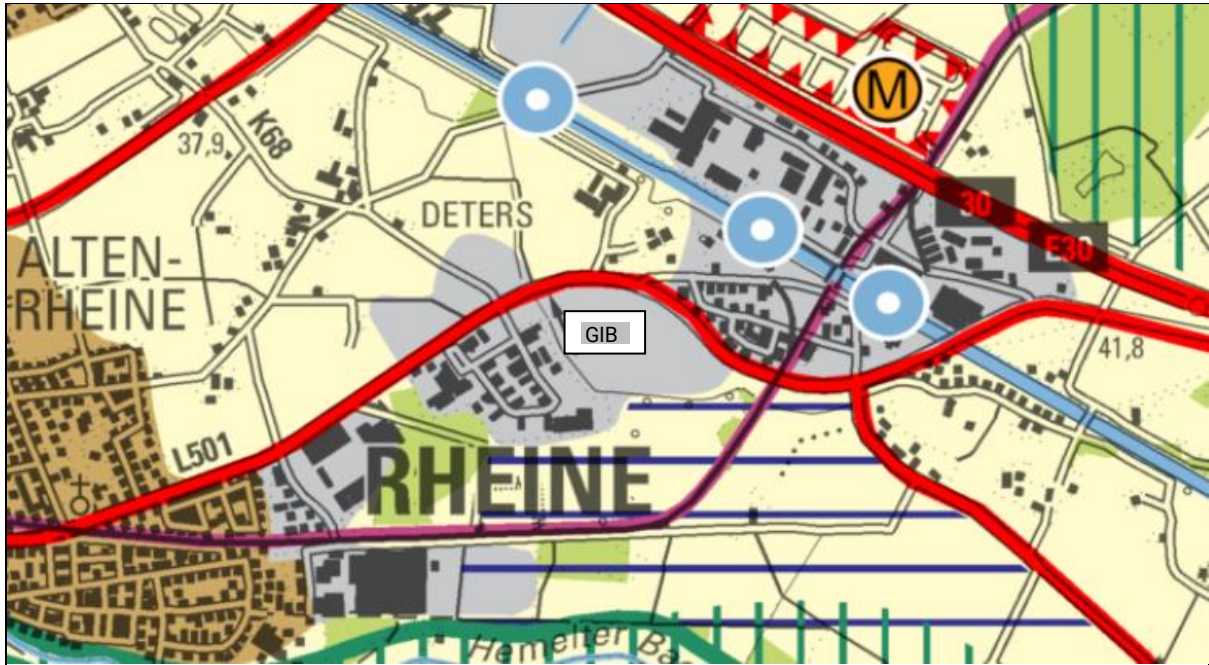


Abbildung 1: Regionalplan Münsterland, Bez.-Reg. Münster (wirksam seit 27.06.2014)

Weitere regionalplanerische Darstellungen im näheren Umfeld sind Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Waldbereiche, Freiraumfunktionen: Grundwasser- und Gewässerschutz sowie sonstige bedeutsame Straßen (u.a. A 30), Schienenwege (hier: Tecklenburger Nordbahn) und Wasserstraßen (hier: Dortmund-Ems-Kanal) unter Angabe der (geplanten) Güterumschlagshäfen.

Zu den zeichnerischen Festlegungen im Regionalplan sind auch textliche Ziele und Grundsätze des nordrhein-westfälischen Landesentwicklungsplanes (LEP NRW) formuliert, die ebenfalls zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Das Ziel 2-3 LEP gibt vor, dass Bauleitplanung für Siedlungsentwicklung regelmäßig in den im Regionalplan festgelegten Siedlungsbereichen zu erfolgen hat. Der Regionalplan Münsterland legt für die in Rede stehende Fläche einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ fest. Damit wird das grundlegende Ziel 2-3 LEP beachtet.

Des Weiteren ist das Ziel 6.1-1 LEP in Verbindung mit dem Ziel 1.1 des Regionalplans zur „bedarfsgerechten“ und „flächensparenden“ Planung zu beachten. Nach den von der Bezirksregierung Münster ermittelten Wirtschaftsflächenbedarfen ist die vorliegende gewerbliche Planung – auch unter Berücksichtigung der gewerblichen Bauflächenreserven im Flächennutzungsplan – „bedarfsgerecht“.

Mit der Bezirksregierung Münster wird regelmäßig der Flächenbedarf bzw. die Mangelsituation erörtert. Insbesondere über eine stetige 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.

Hinsichtlich des „flächensparenden“ Umgangs kann der landesplanerischen Forderung, nicht mehr benötigte Bauflächenreserven wieder dem Freiraum zuzuführen, nicht entsprochen werden. Die vorhandenen Bauflächenreserven werden dringend als gewerbliche Potenzialflächen für künftige Verhandlungen mit den Eigentümern bzw. den Landwirten benötigt. Da fast alle Entwicklungsflächen derzeit nicht verfügbar sind, sondern erst in langwierigen Prozessen in städtisches Eigentum überführt werden können, sind die Reserveflächen als strategische Ausweichflächen zwingend erforderlich.

Auch das „neue“ Siedlungsflächenpotenzialmodell der Regionalplanung zielt auf eine Erweiterung und Sicherung der Potenzialbereiche, um insbesondere mehr Handlungs- bzw. Entscheidungsspielraum zu erreichen. Es sollen auch hier „unnötige“ Änderungsverfahren vermieden werden, die bauliche Reserveflächen dem Freiraum wieder zuführen, um sie später – aufgrund der fehlenden „Verhandlungsmasse“ bzw. mangelnden Verfügbarkeit - erneut als gewerbliche Bauflächen zu mobilisieren.

Mit dem Ziel 14.3 des Regionalplanes soll „im Rahmen der Bauleitplanung sichergestellt werden, dass eine Nutzung der für stark emittierende Gewerbe und Industrien besonders geeigneten Standorte durch andere, weniger störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vermieden wird.“

Die geplante Erweiterung des im östlichen Stadtgebiet befindlichen Areals ist bewusst als „Gewerbegebiet“ festgesetzt worden. Es soll vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Aus Immissionsschutzgründen bzw. aufgrund der Nähe zu umliegenden Wohngebäuden sind hier stark emittierende, wesentlich störende Betriebe nicht zulässig. Eine Gliederung des Gewerbegebietes unter Anwendung des nordrhein-westfälischen Abstandserlasses führt zu einer eingeschränkten Nutzbarkeit des Areals. Höhere Störgrade bzw. andere Schutzabstände als die im Bebauungsplan festgesetzten Abstandsklassen sind nicht vertretbar bzw. immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsfähig.

Der Änderungsbereich ist für stark emittierende, erheblich belästigende Unternehmen nicht geeignet. Dabei entspricht die Ausweisung als „Gewerbegebiet“ der städtebaulichen Zielsetzung und der näheren Umgebung bzw. angrenzenden Besiedlung, die durch kleinflächige, mittelständische, gewerbliche Nutzung geprägt ist.

Ein weiteres, beachtenswertes Ziel (14.6) des Regionalplanes lautet folgendermaßen: „Vor der bauleitplanerischen Umsetzung von Freiflächen prüfen die Kommunen im Dialog mit der Wirtschaft, ob von den Firmen vorgehaltene ungenutzte betriebsgebundene Gewerbe- und Industrieflächen für eine anderweitige gewerbliche Entwicklung zur Verfügung gestellt werden können.“

Auf städtischer Ebene wird die Notwendigkeit der gewerblichen Entwicklung im östlichen Stadtgebiet seit langer Zeit von der Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH, einem Tochterunternehmen der Stadt Rheine 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 klärend und steuernd agiert. Im Vorfeld einer Freiflächen-Inanspruchnahme werden selbstverständlich alle Möglichkeiten genutzt, zunächst auch unbebaute, betriebsgebundene Gewerbe- und Industrieflächen zu mobilisieren.

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.

Des Weiteren sind Ziele und Grundsätze des „Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz“ für die beschriebene Planungsabsicht zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Hierzu gehören Themen wie Hochwasserrisiken, Hochwasserereignisse, hochwasserminimierende Aspekte sowie die Erhaltung von Bereichen in und an Gewässern für die Funktionsfähigkeit für den Hochwasserschutz.

Zu konstatieren ist, dass der Änderungsbereich weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem Überschwemmungsgebiet liegt. Auch ein Hochwasserrisikogebiet liegt hier nicht vor.

Die folgende „Starkregengefahrenkarte“ stellt die Ergebnisse der Simulation von Starkregenereignissen dar (siehe Abbildung 2). Die Daten enthalten jeweils die maximalen Wasserstandshöhen und die maximalen Fließgeschwindigkeiten für ein seltenes (100-jährliches) und ein extremes Ereignis ($h_N = 90 \text{ mm/qm/h}$).



Abbildung 2: Starkregengefahrenhinweiskarte NRW (Datum der Erstellung: 01.07.2021)

Die Karte zeigt - hinsichtlich eines seltenen, 100-jährlichen Ereignisses - eine maximale Überflutung von 10 bis maximal 25 cm im westlichen, relativ eng begrenzten Änderungsbereich. Der Paschenaugraben weist Überflutungen von 75 bis 118 cm auf; dies überwiegend im bestehenden und auch künftig geschützten beidseitigen Auenbereich. Wasserhöhen von 20 bis 65 cm sind im Muldenbereich entlang des östlichen Änderungsbereichs bzw. entlang der Baumreihe in Richtung Paschenaugraben zu verzeichnen.

Das geplante Gewerbeareal ist demnach relativ geringfügig von Starkregenereignissen betroffen. Unmittelbare Abflussmöglichkeiten bestehen beidseitig entlang der östlichen Baumreihe

und des westlichen Paschenaugrabens. Im Bebauungsplan werden zudem Flutmulden Richtung Bachlauf für einen hochwasserminimierenden Effekt sorgen. Im Vordergrund steht die Erhaltung und Verbreiterung des Auenbereichs am Paschenaugraben, der beidseitig auf 20 m Breite auch dem Hochwasserschutz dient.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt für den Änderungsbereich "Fläche für die Landwirtschaft" dar (siehe Abbildung 3).

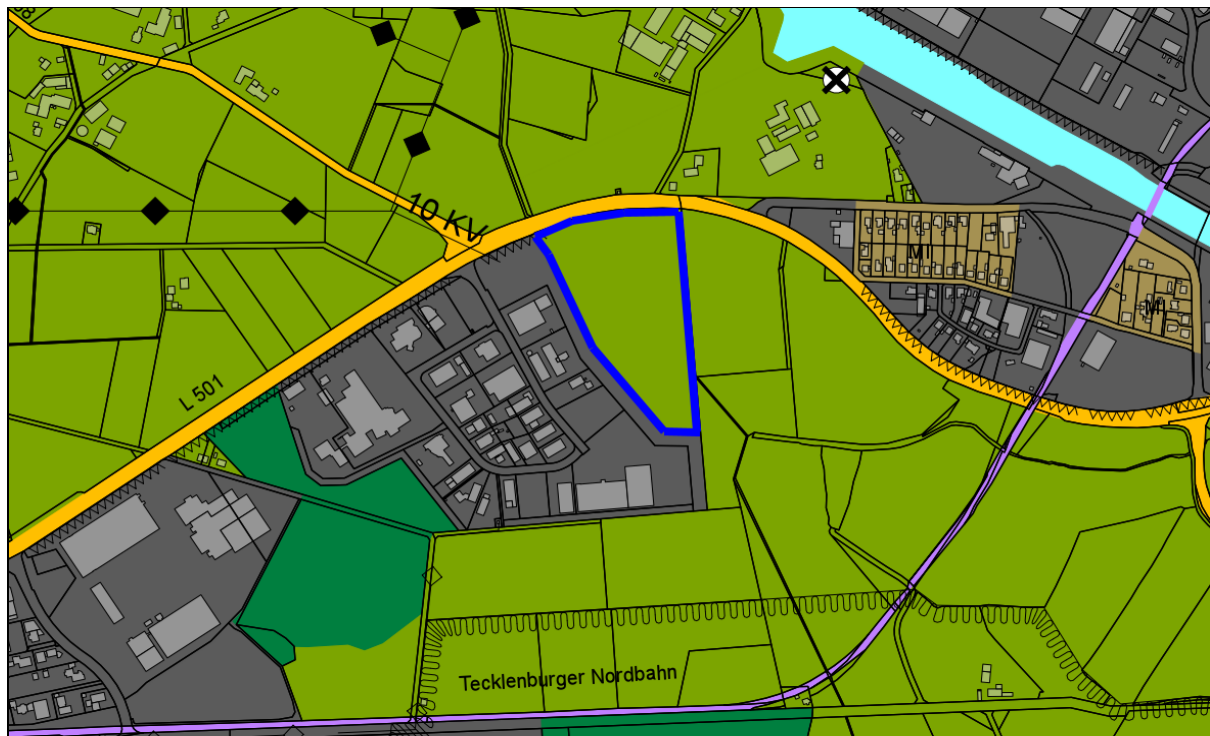


Abbildung 3: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan (Ändgs.bereich blau umgrenzt)

Derzeit stellt das „Gewerbegebiet Paschenau“ eine der wenigen Flächen im Stadtgebiet von Rheine dar, die verkehrsgünstig gelegen und der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen soll. Insofern wird hier eine Ausprägung als „Gewerbegebiet“ angestrebt, das räumlich, standortbezogen „alternativlos“ ist und dringend entwickelt werden muss.

Das geplante Gewerbeareal liegt in einem visuell und akustisch mittelmäßig vorbelasteten Bereich (BAB 30, Dortmund-Ems-Kanal, Tecklenburger Nordbahn, L 501) im Anschluss an bestehende und geplante Gewerbegebiete der Stadt Rheine. Durch die Planung werden in erster Linie (anthropogen vorbelastete) Ackerstandorte in Anspruch genommen. Angrenzende wertvolle Bereiche (Gewässer bzw. Bachau, Baumreihen) bleiben erhalten.

Zur Umsetzung der Entwicklungs- bzw. Planungsabsichten bedarf es der hier vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren bzw. einer Umwandlung der „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Baufläche“.

Erst dadurch bleibt das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB („Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.“) gewahrt.

4. Bauleitplanung im Umfeld; Städtebauliches Konzept

Unmittelbar westlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 252, Kennwort: „Gewerbegebiet Osnabrücker Straße – Paschenau“ an den Änderungsbereich an. Dieser ist seit dem 26.10.1994 in Kraft und weist das Nachbargelände als „Gewerbegebiet“ mit Betriebsarten-Gliederung nach Abstandserlass NRW aus (siehe Abbildung 4).

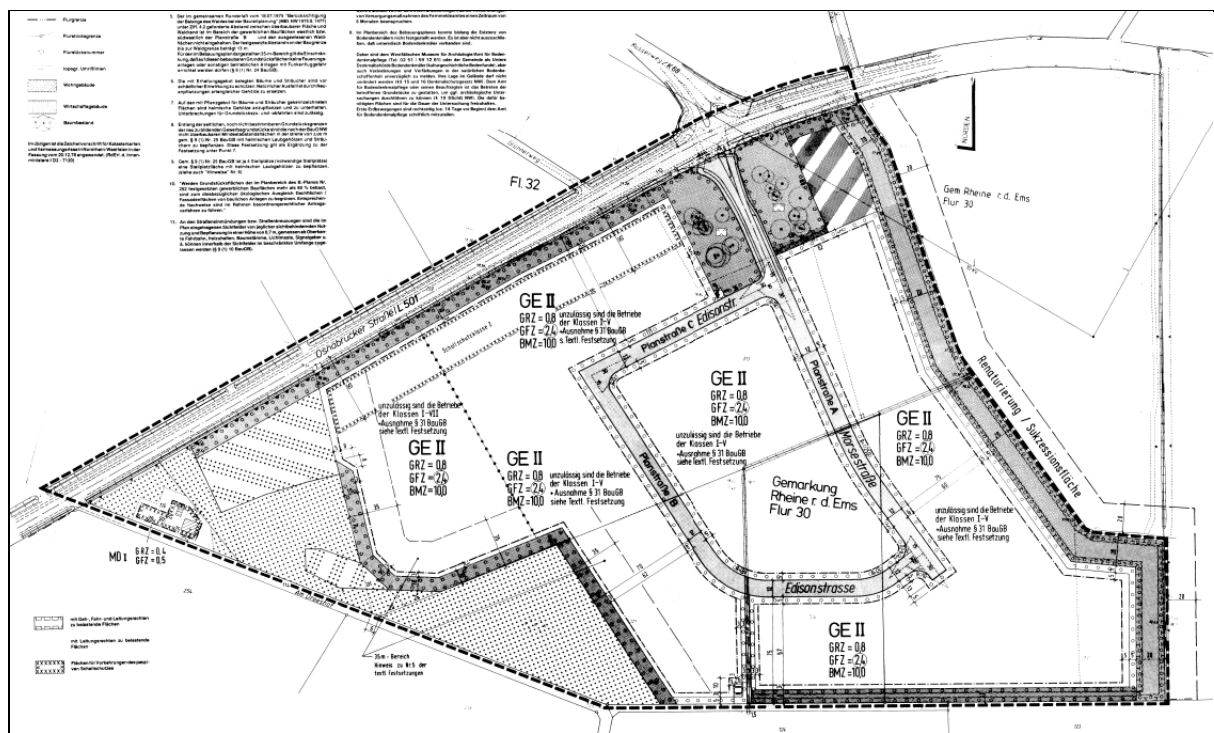


Abbildung 4: Auszug aus dem westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 252

Weitere Festsetzungen sind 2 Vollgeschosse, Grundflächenzahl von 0,8, Geschossflächenzahl von 2,4 sowie Baumassenzahl von 10,0. Zum Änderungsbereich orientiert befindet sich ein Bachlauf, der Paschenaugraben. Der zugehörige Auenbereich ist als öffentliche Grünfläche mit einem Pflanzgebot und einer Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft festgesetzt. Planungsrechtlich ist hier lediglich die westliche Bachau in einer Breite von 20 m gesichert. Die östliche Seite – im Alt-Plan als „Renaturierung/Sukzessionsfläche“ bezeichnet (allerdings außerhalb des Geltungsbereiches) - wird künftig in entsprechender Breite festgesetzt.

Der Bebauungsplan aus den 90er Jahren wird geringfügig für eine Straßenparzelle überplant („Neues Recht bricht altes Recht“). Da die Osnabrücker Straße als Landesstraße 501 und A 30-Autobahnzubringer relativ hoch frequentiert ist, wird eine zusätzliche Verknüpfung – über den derzeitigen Knotenpunkt „Russenweg/Morsestraße“ hinaus – verkehrsplanerisch bzw. verkehrstechnisch nicht empfohlen. Demnach wird das geplante Gewerbegebiet an die bestehende Kreuzung über eine Planstraße mit Einmündung in die Morsestraße angebunden.

Das städtebauliche Gesamtkonzept für das neue Gewerbeflächenprojekt basiert auf einer Schleifen- bzw. Ringerschließung mit 2-facher Anbindung an die Osnabrücker Straße (siehe Abbildung 5).

Wie oben beschrieben ist der westliche, verkehrliche Anschluss am Knotenpunkt „Russenweg/Morsestraße“ geplant. Dieser hat erst kürzlich in puncto Verkehrssicherheit eine „Aufwertung“ durch eine Lichtsignalanlage und veränderter Wegeführung erfahren. Die östlich geplante Anbindung an die L 501 ist ein Baustein in der Einmündungsabfolge Hafenstraße, Nahrodter Straße (L 591), Kanalstraße und A 30-Auffahrt Rheine-Kanalhafen. Der (Haltesicht-)Abstand zur Überfahrt „Tecklenburger Nordbahn“ ist ausreichend.

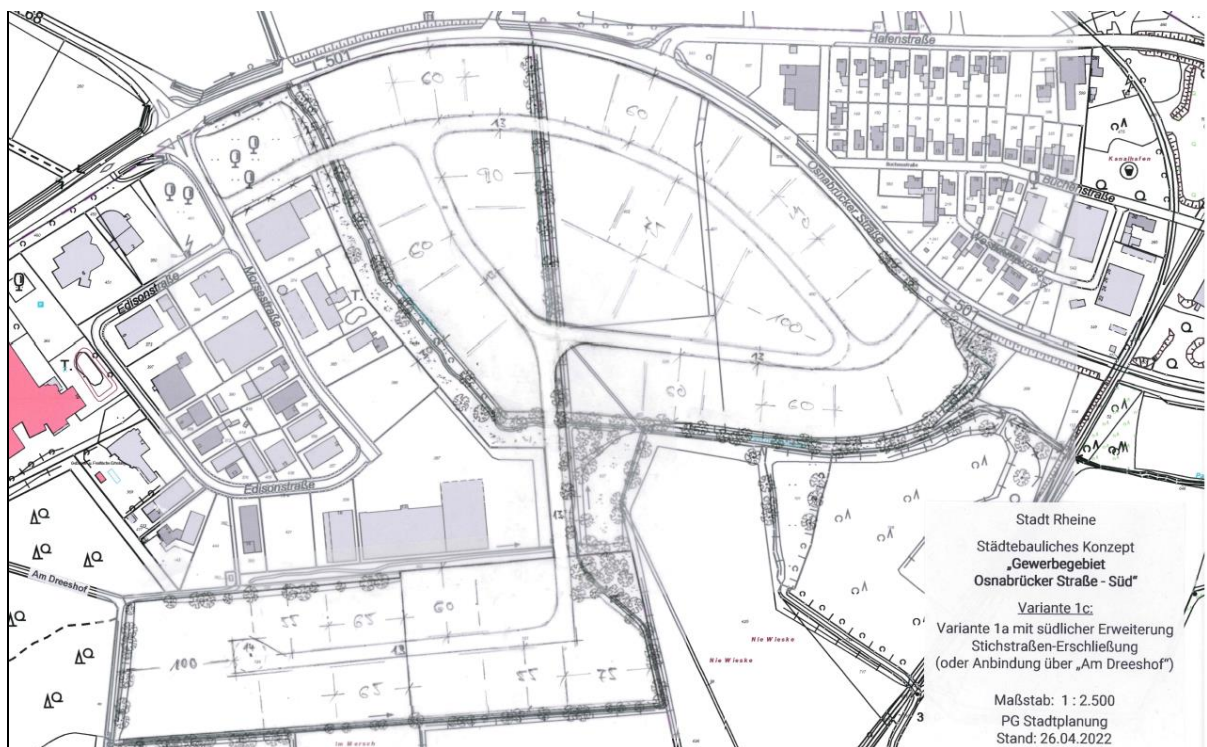


Abbildung 5: Auszug aus dem städtebaulichen Konzept „GE Osnabrücker Straße -Süd“

Die geplanten Grundstückstiefen liegen zwischen 60 und 100 m, in der Breite variabel. Der Straßenquerschnitt von 15 m gliedert sich wie folgt: 2,5 m Geh-/Radweg, 0,5 m Schutzstreifen, 7,0 m Fahrbahn, 2,5 m Parkstreifen und 2,5 m Gehweg. Erschließungstechnisch wurden Stichstraßen vermieden, die in der Regel Manövrierprobleme für den Schwerlastverkehr und zugeparkte Wendeanlagen verursachen.

Der Baum- und Grünbestand wird weitestgehend geschützt bzw. gesichert. Der Bachauenbereich weist beidseitig des Paschenaugrabens eine Breite von 10 bis 20 m auf. Entlang der Osnabrücker Straße wird künftig ein 5 breiter Streifen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Langfristig wird eine südliche Erweiterung des Gewerbeareals berücksichtigt; diese zunächst als Stichstraße konzipiert, mit nochmaliger Überquerung des Paschenaugrabens. Die beidseitige Bebauung weist in etwa 55 m tiefe Grundstücke auf, mit großflächigem Endgrundstück am Wendepunkt. Der aktuell vorliegende Bebauungsplan bzw. erste Bauabschnitt berücksichtigt die geplante Straßenführung (öffentliche Verkehrsfläche) und muss als zweckgebundene Vorbehaltsfläche gesichert werden.

Gegebenenfalls ist auch einer Weiterführung bzw. Anbindung an „Am Dreeshof/Osnabrücker Straße“ mit Ertüchtigung des Wirtschaftsweges möglich.

Da kurzfristig Planungsrecht lediglich auf den Flächen in städtischem Eigentum geschaffen werden kann, muss der erste Bauabschnitt mit Wendeanlage und 20 m breiter Vorbehaltsfläche realisiert werden. Zur mittelfristigen Nutzung des Gesamtareals ist der Erwerb der östlich benachbarten Flächen erforderlich.

5. Innenentwicklung; Bodenschutz; Umwidmungssperre

§ 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) enthält die so genannte „Bodenschutzklausel“ („Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.“), ergänzt um die so genannte „Umwidmungssperrklausel“ („Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.“). Diese Grundsätze in Verbindung mit dem „Innenentwicklungsvorrang“ („Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Regelungen zielen auf die allgemein bereits in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB enthaltene Aufgabe der Bauleitplanung ab, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die Befugnis der Stadt Rheine, im Rahmen ihrer Zuständigkeit mit den Mitteln der Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung vorzubereiten und zu leiten, korrespondiert mit der umweltpolitisch begründeten Verpflichtung, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Durch die Vorschrift sollen gerade auch landwirtschaftlich genutzte Flächen geschützt werden. Denn es zeigt sich zunehmend, dass der nutzbare Boden durch die anhaltende Siedlungsentwicklung in Gefahr gerät.

In diesem Zusammenhang dokumentiert bereits das Kapitel 1 dieser Begründung (Anlass der Planänderung; Planerfordernis), welche Überlegungen zur Umsetzung eines der aktuell wichtigsten Gewerbeansiedlungsprojekte der Stadt Rheine vorausgingen, insbesondere zur Aufnahme als „Potenzialfläche“ im gesamtstädtischen „Gewerbeflächenkonzept“.

Die stadtweite Alternativenprüfung fokussierte sich insbesondere auf optimal erschließbare, verkehrsgünstige, überregional gut erreichbare Areale. Die räumliche Suche nach Verknüpfungen mit großräumigen, überörtlichen Verkehrstrassen führte letztlich zur Anschlussstelle an die Landesstraße 501 und im weiteren Verlauf an die Bundesautobahn 30. Der gewählte Knotenpunkt ist hinsichtlich der Verkehrsabwicklung bzw. Bewältigung der Verkehrsmengen entsprechend ausgebaut.

Ein wesentliches Kriterium für die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen bzw. des Außenbereichs sind die fehlenden Alternativstandorte im Innenbereich. Die aus der Bedarfsanalyse entwickelte Flächengröße kann nicht im innerörtlichen, bereits dicht bebauten Siedlungskern realisiert werden. Selbst diese hier vorgelegte 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 Gewerbegebiet, für die Aufnahme insbesondere kleinflächiger bis mittelgroßer, emissionsbeschränkter Unternehmen, entwickelt werden.

Die 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, das schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Diesem Grundsatz kann dieser Standort 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 im Osten des Stadtgebietes 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. Der massive Engpass an verfügbaren bzw. vermarktbar, verkehrsgünstig gelegenen Gewerbeflächen muss behoben werden.

Die oben genannten Grundsätze, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind, werden hier begründet und sachgerecht abgewogen und zugunsten einer langwierigen, intensiven und ausgereiften Standortentscheidung zurückgestellt. Der Innenentwicklungsvorrang, der Bo-

denschutz und der Schutz der landwirtschaftlichen Nutzflächen können im Rahmen der Abwägung im besonderen Einzelfall im Interesse gewichtiger, hier geschilderter Planziele zurückgesetzt werden.

6. Klimaschutzklausel

§ 1a Abs. 5 BauGB enthält die so genannte „Klimaschutzklausel“, die folgendermaßen lautet: „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ Auch dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die wesentliche Bedeutung dieser Klausel liegt in der vom Gesetzgeber ausgesprochenen Verpflichtung der Gemeinden - im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung - dem Belang des Klimaschutzes ergänzend Rechnung zu tragen.

Das oben beschriebene städtebauliche Konzept bereitet die bauliche Inanspruchnahme von bisherigen Frei- bzw. Ackerflächen vor. Mit dem nachfolgenden Bauleitplanverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerblich-industrielle Bautätigkeit und damit einer starken Versiegelung des Geländes geschaffen. Die Beanspruchung der derzeit ackerbaulich bewirtschafteten Fläche wirkt sich negativ auf die klimatischen Verhältnisse vor Ort aus.

Angesichts des Mangels an verfügbaren Gewerbeflächen wird die Entwicklung neuer, gewerblicher Bauflächen immer dringlicher. Bestehende gewerblich-industrielle Areale sind entweder fast vollständig beansprucht oder liegenschaftlich bzw. eigentumsrechtlich nicht verfügbar. Insbesondere für die Bestandsunternehmen sind Erweiterungs- oder Umsiedlungsflächen nicht mehr vorhanden, allerdings für die Existenzsicherung unabdingbar notwendig. Insofern dient das geplante Gewerbegebiet der bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung.

Zudem handelt es sich hier um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Es werden Frei- bzw. Ackerflächen zwischen zwei gewerblich geprägten Bereichen (GE Paschenau und GE Hafenstraße) beansprucht, ähnlich einem „Lückenschluss“. Einer Zersiedelung der Landschaft wird damit entgegengewirkt und die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen weit im Landschaftsraum vermieden.

Grundsätzlich ist die Stadt Rheine bestrebt, Neuversiegelungen zu begrenzen und - im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden - im Siedlungszusammenhang liegende Flächen vorrangig zu aktivieren. Diesem Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung weitgehend entsprochen. Die zu überplanenden Flächen unterliegen bereits einer beidseitigen gewerblichen Prägung. Das noch unbebaute Areal stellt sich als Frei- bzw. Ackerfläche dar, das unmittelbar an den bebauten Siedlungsraum angrenzt.

Die anzusiedelnden Unternehmen sollen möglichst direkt an das großräumige, überregionale Verkehrsnetz angebunden werden und keine „unnötigen“ Umwege durch das Stadtgebiet bzw. dicht besiedelte Bereiche hinnehmen müssen. Das Zufahren und Abfließen insbesondere des Schwerlastverkehrs unmittelbar auf die Landesstraße 501 und mittelbar auf die Bundesautobahn 30 führt zu geringerem Kohlendioxid-Ausstoß und weniger Belastungen der Bevölkerung durch Abgase und Feinstaub.

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt insbesondere die bestehenden Landschaftselemente. Der Baum- und Gehölzbestand wird weitgehend erhalten; besonders beachtenswert ist der Paschenaugraben mit seinem Bachauenbereich. Hier wird ein angemessener Sukzessions- bzw. Retentionsraum geschützt bzw. planungsrechtlich gesichert. Entlang der Osnabrücker Straße werden Baum- und Strauchpflanzungen vorgenommen. Weitere Anpflanzungen im Süden - entlang des Bachlaufs - gewährleisten eine Abschirmung des Gewerbegebietes zum Landschaftsraum. Für die geplante Versiegelung werden zudem umfangreiche, ökologisch und klimatisch wirksame Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt.

Mit Anpassungsmaßnahmen soll auf die mit dem Klimawandel einhergehenden Umweltgefahren reagiert werden. So können die Folgen des Temperaturanstiegs abgemildert werden, indem Gegenmaßnahmen hinsichtlich starker und öfter auftretender Regenfälle und hieraus entstehender Überschwemmungen geplant werden. Für das geplante Gewerbegebiet wird ein „Ablauf“ über eine „Flutmulde“ in den Bachauenbereich geschaffen, die bei Starkregen-Ereignissen für ein aufstaufreies Abfließen der Niederschläge sorgt.

Insbesondere Festsetzungen zur möglichst weitgehenden Versickerung bzw. naturnahen Ableitung des Regenwassers, zur Durchgrünung des Baugebietes und Begrünung der Dachflächen tragen zur Reduzierung des allgemeinen Temperaturanstiegs und demnach auch zum Klimaschutz bei.

Hohe Ausnutzungsziffern in punkto Gebäudehöhe reduzieren den Flächenverbrauch und damit die Bodenversiegelung; flächensparende, kompakte und damit energiesparende Bauweisen werden ermöglicht. Auch werden betriebsbezogene, bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung durch planungsrechtliche Festsetzungen nicht unterbunden.

Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der artenschutzrechtlichen Prüfung werden umfangreiche Kompensationsmaßnahmen umgesetzt, die beispielsweise intensiv genutzte Ackerflächen einer extensiven Grünlandbewirtschaftung zuführen. Auch diese Extensivierung hat positive Auswirkungen auf das Klima. Weitere klimarelevante Ausführungen sind dem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zu entnehmen.

Im Zuge der Abwägung wird hier letztlich dem primären Planungsziel, die Schaffung von zusammenhängenden Gewerbegebieten - insbesondere für die Erweiterung und Standortsicherung ortsansässiger Betriebe, der Vorrang eingeräumt.

7. Bestandsaufnahme; Bestandsanalyse

7.1 Lage im Stadtgebiet; Gebietscharakteristik, Prägung

Der Änderungsbereich liegt im Osten des Stadtgebiets, zwischen den Stadtteilen Eschendorf und Kanalhafen, südlich der Osnabrücker Straße (L 501), ca. 4 km Luftlinie von der Innenstadt (Marktplatz) entfernt.

Er fällt in nordwestlicher Richtung von 39,0 auf 38,0 m ü. NHN leicht ab. Topographisch sind keine Besonderheiten festzustellen. Die „Reliefenergie“ des weiteren Umfeldes ist – bis auf den Paschenaugraben - ebenfalls sehr gering.

Westlich angrenzend haben sich im Gewerbegebiet „Paschenau“ seit Mitte der 90er Jahre gewerbliche Unternehmen aller Art angesiedelt. Hier finden sich Auto- und Fahrradhändler, ein Baumarkt bzw. Baustoffhändler, die Caritas-Werkstätten und eine Vielzahl kleinerer Betriebe mit sonstigen Werkstätten.

Eine typische Gewerbebauten-Architektur sowie eine offene Bauweise, d.h. eine Bebauung mit seitlichem Grenzabstand herrscht vor. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind hier aufgrund der Immissionslage nur ausnahmsweise zulässig. Die nächste, geschlossene Wohnbebauung befindet sich in östlicher Richtung, nördlich der Osnabrücker Straße, zwischen Hafenstraße und Buchenstraße bzw. Westkampsried (siehe Abbildung 6).



Abbildung 6: Änderungsbereich mit Siedlungs- bzw. Landschaftsraum (Luftbild 2022)

Als bebautes Wohnquartier im Siedlungsraum bzw. mit gemischten und gewerblich geprägten Nutzungen ist sie mehr als 300 m entfernt und Ausgangspunkt immissionsschutzrechtlicher Betrachtung.

Die von der Überplanung betroffene Fläche wird durch eine großschlägige Ackerflur mit begrenzender Baumreihe im Osten geprägt. Naturraumtypische, erlebniswirksame Landschaftselemente sind hier kaum vorhanden. Es liegt eine Vorbelastung durch die nördlich verlaufende Landesstraße 501 (Osnabrücker Straße) vor.

Der Änderungsbereich weist insofern keine besondere landschaftsästhetische Bedeutung auf. Demgegenüber sind in dem (nicht von einer Überplanung betroffenen) westlichen Randgebiet mit dem Gewässer bzw. dem Paschenaugraben inklusive der bewachsenen Bachau landschaftsprägende Elemente vorhanden.

7.2 Verkehrliche Erschließung; Immissionen

Die äußere Erschließung des Änderungsbereichs bzw. die Anbindung an das regionale und großräumige Verkehrsnetz wird über die Landesstraße 501 und weiter über die Bundesautobahn 30 bewerkstelligt. Des Weiteren sind über die Osnabrücker Straße schnelle Verbindungen westlich in Richtung Innenstadt und östlich zum Dortmund-Ems-Kanal-Umschlagplatz Kanalhafen vorhanden. Eine Verknüpfung mit der in der Nähe verlaufenden, güterverkehrs-relevanten „Tecklenburger Nordbahn“ (Eigentümer und Betreiber: Regionalverkehr Münsterland GmbH RVM)) ist nicht unmittelbar möglich.

Die innere Erschließung erfolgt über den Knotenpunkt am Russenweg und über die Morsestraße ins Änderungsgebiet, langfristig mit einer zweiten Anbindung an die Osnabrücker Straße im Osten. Die voll ausgebaute Kreuzung mit Abbiegespuren und Mittelinsel wird über eine Lichtsignalanlage (LSA) in alle Fahrtrichtungen geregelt (siehe Abbildung 7).



Abbildung 7: Erschließung über LSA-gesteuerten Knotenpunkt „Russenweg/Morsestraße“

Das städtebauliche Konzept mit einer Schleifen- bzw. Ringerschließung kann aktuell nur rudimentär umgesetzt werden, da wesentliche Grundstücksflächen im Osten nicht verfügbar sind. Insofern beschränkt sich der aktuelle Bebauungsplan auf Stichstraßen mit Wendeanlage und einer Vorbehaltsfläche für die Weiterführung der Gewerbegebietsentwicklung Richtung Süden.

Haltestellen des öffentlichen Personen-Nahverkehrs sind im näheren Umfeld des Änderungsbereichs nicht vorhanden. Die nächsten Ein- bzw. Ausstiegsmöglichkeiten der Stadtbus-Linie C4 befinden sich etwa 1,5 km weiter westlich in Richtung Kernstadt an den Haltestellen „Marienkirche“ und „TV Jahn, Sportpark“. Diese werden im halbstündlichen Takt bedient.

Die seit 2020 eingeführten Linien G1 und G2 verknüpfen lediglich die Gewerbegebiete im Norden der Stadt („GVZ“ und „Baarentelgen“), nicht die östlichen Gewerbeareale.

Der Regionalverkehr Münsterland bietet mit der Linie R21 eine Busverbindung zwischen Rheine und Ibbenbüren an, mit den gebietsnahen Haltestellen „Kanalhafen“, „Emstor-Werkstätten“ und „Russenweg“. Sie wird stündlich bedient.

Die Verträglichkeit der Lärmimmissionen der in den Änderungsbereich einwirkenden Verkehrsanlagen mit der künftig vorgesehenen Bebauung ist gewährleistet.

Aufgrund des geringen Schutzgrades innerhalb des Gewerbegebietes und der Unzulässigkeit von Betriebswohnungen ist mit einer unzumutbaren Belastung durch den Verkehrslärm der Osnabrücker Straße nicht zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts eingehalten bzw. nicht wesentlich überschritten werden und insofern auf besondere, bauliche Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden kann.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die im Bebauungsplan über den Abstandserlass NRW beschränkten Betriebsklassen bzw. Betriebsarten immissionsschutzrelevant. Die Verträglichkeit der geplanten Gewerbeansiedlungen bezüglich mit der im Umfeld vorhandenen Bebauung – hier insbesondere der nächstliegenden, geschlossenen Wohnnutzung – ist dadurch ebenfalls gewährleistet.

Emittierende, geruchsrelevante Betriebe bzw. landwirtschaftliche Hofstellen (insbesondere mit intensiver Tierhaltung) sind im näheren Umfeld bzw. in „kritischer“ Windrichtung nicht vorhanden. Insofern ist hier keine gutachterliche, geruchstechnische Untersuchung initiiert worden.

7.3 Ver- und Entsorgung

Im Änderungsbereich selbst verlaufen keine elektrischen Freileitungen oder erdverlegte Kabel und auch keine anderen Versorgungsleitungen für beispielsweise Wasser, Erdgas oder Telekommunikation. Anschlussmöglichkeiten an bestehende Leitungen sind in dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet „Paschenau“ gegeben.

Der Änderungsbereich wird im nördlichen Bereich entlang der Osnabrücker Straße von einer Biogasleitung tangiert (PE HD DN 200). Diese leitet das Methangas aus der Biogasanlage bzw. Bioraffinerie am Offenbergweg in Richtung Kernstadt (Freibad, Gesamtschule) und einigen Hofstellen im Osten. Bei Verkauf der künftigen Gewerbegrundstücke muss grundbuchlich ein Leitungs- und Wegerecht zugunsten der Stadtwerke bzw. der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH (EWR) eingeräumt bzw. eingetragen werden (Grunddienstbarkeit).

Die derzeitige Entwässerung erfolgt oberflächlich entsprechend dem natürlichen Geländegefälle zu dem vorhandenen Vorfluter, dem Paschenaugraben. Der Graben als „Hauptgewässer“ wird gespeist durch Niederschlagswasser von den Ackerflächen („Drainflut“) im Süden und Osten und leitet weiter in Richtung Norden zur Schleuse Altenrheine, Dortmund-Ems-Kanal. Das Gewässer hat ein überwiegend regelmäßiges Profil mit rund 4 bis 5 m oberer Breite und einer Einschnittstiefe von 1,0 bis 1,5 m.

Für die durch Versiegelung verursachten Mehrabflüsse ist gegebenenfalls eine Retention und Drosselung der Abflüsse vor Einleitung in den Vorfluter erforderlich; eventuell mit Anordnung eines Regenrückhaltebeckens. Insbesondere aufgrund des anstehenden Gleybodens und des relativ hoch anstehenden Grundwasserspiegels bzw. geringen Grundwasserflurabstands ist

eine dezentrale Versickerung voraussichtlich nicht möglich. Bei Starkregen-Ereignissen ist die Ableitung insbesondere des Straßenwassers über „Flutmulden“ in den Paschenaugraben zu gewährleisten.

7.4 Boden; Altlasten; Kampfmittel; Denkmäler; Schutzgebiete

Gemäß digitaler Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW sind im Änderungsbereich die Bodentypen Gley-Podsol (Mittel- und Feinsand) und Gley (schluffig und fein schluffiger Sand) dominierend. Sie sind nicht als schutzwürdige Böden gekennzeichnet. Es handelt sich um durchschnittlich bedeutsame Bodenstandorte.

Der Grundwasserspiegel liegt zwischen 0,5 m und 1,25 m unter der Geländeoberkante. Im Jahreszyklus sind die Grundwasserstände als mittlere bis hohe Grundwasserstände einzustufen.

Der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im Änderungsbereich Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) vorhanden sind (vgl. Altlastenkataster des Kreises Steinfurt). Ebenfalls sind keine Kampfmittelvorkommen im Änderungsbereich oder im direkten Umfeld bekannt. Da ein Kampfmittelvorkommen niemals völlig ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten die Erd- und Bauarbeiten sofort einzustellen und das städtische Ordnungsamt sowie der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 22) zu benachrichtigen.

Kulturgüter sowie Bau- und Bodendenkmäler befinden sich, nach derzeitigem Kenntnisstand, ebenfalls nicht im Änderungsbereich. Des Weiteren befinden sich im näheren Umfeld keine bemerkenswerten kulturellen, sozialen, kirchlichen, sportlichen, gesundheitlichen oder gastronomischen Einrichtungen sowie kein als „zentraler Versorgungsbereich“ definiertes Areal mit großflächigem Einzelhandel.

Ebenfalls ist kein Störfallbetrieb in der Nähe vorhanden, der umfangreiche Sicherheits- bzw. Achtungsabstände erfordern könnte.

Schutzgebiete oder -objekte nach Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetz - wie FFH- und EU-Vogel-, Natur- und Landschaftsschutzgebiete --sind von dem Änderungsbereich bzw. den künftigen baulichen Anlagen nicht betroffen. Insbesondere sind auch keine gesetzlich geschützten Teile von Natur und Landschaft wie Naturdenkmäler bzw. geschützte Landschaftsteile sowie registrierte LANUV-Biotopie vorhanden.

Zu berücksichtigen ist allerdings der bestehende, attraktive Baum- und Strauchbewuchs, der insbesondere als ökologisch bedeutsames Landschaftselement zu erhalten ist. Ebenfalls erhaltens- und schützenswert ist der Paschenaugraben mit dem beidseitigen Sukzessions- bzw. Retentionsraum.

Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Etwa 300 m südlich des Änderungsbereichs beginnt das Wasserschutzgebiet – Zone III des Wasserwerkes „Hemelter Bach“.

Da im klimatischen Einflussbereich kein Wirkraum mit einer aktuellen oder potenziellen bioklimatischen Belastung existiert, ist nicht von einer erheblich nachteiligen Auswirkung auf das Schutzgut Klima/Luft auszugehen. Größere Waldbereiche mit einer Bedeutung für die Frischluftentstehung gehen nicht durch die Planung verloren. Bedeutende Abflussbahnen werden ebenfalls nicht tangiert.

8. Inhalt der Planänderung

Der Änderungsbereich wird von einer „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „gewerbliche Baufläche“ umgewandelt; diese ist etwa 4,8 ha groß. Entlang der klassifizierten L 501 (Osnabrücker Straße) wird eine „anbaufreie Zone“ weitergeführt bzw. dargestellt (siehe Abbildung 8).



Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Vorentwurf dieser Flächennutzungsplanänderung

Die „gewerbliche Baufläche“ dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Allgemein zulässig sind hier Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude und Tankstellen. Die Ausweisung entspricht der städtebaulichen Zielsetzung und der näheren Umgebung bzw. angrenzenden Besiedlung, die durch gewerbliche Nutzung geprägt ist.

Entsprechend dem Störgrad der Betriebe und Anlagen wird in dem parallel laufenden Bebauungsplan eine Zuordnung und Gliederung nach der nordrhein-westfälischen Abstandsliste vorgenommen. Die zum Änderungsbereich hin nächste, „größere“ Wohnbebauung befindet sich Richtung Osten am Kanalhafen im Bereich Buchen- und Hafenstraße. Dieses Quartier ist gewerblich und mischgebietsgeprägt und entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt.

Aufgrund der Nähe zu Wohngebäuden (Hofstellen; Hafenstraße u.a.; MI-Schutzstatus) ist eine Festsetzung als „Industriegebiet“ nicht möglich. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, sind „Betriebswohnungen“ (zugeordnet, untergeordnet) nicht zulässig. Dies gilt ebenfalls hinsichtlich von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Zudem sind Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe im Sinne der Baunutzungsverordnung unzulässig. Diese oben genannten Nutzungsarten entsprechen nicht den Ansiedlungsbestrebungen in Richtung „klassischem“, auch flächen- und störungsintensivem Klein- bis mittelständischen Gewerbe.

Die Stadt Rheine als Noch-Eigentümerin der geplanten Gewerbeflächen wird über den Kaufvertrag ihren Einfluss auf künftig anzusiedelnde Nutzungs- und Betriebsarten geltend machen. Alle betriebsbezogenen Kaufverträge enthalten beispielsweise die Klausel, dass der Käufer im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Rheine eintragen lassen muss („Zweckbindung mit dinglicher Sicherung“), mit folgendem Inhalt:

"Der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten (vgl. dazu die diesem Vertrag beigefügte „Rheiner Sortimentsliste“) ist ausgeschlossen. Eine Nutzung für ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (Einkaufszentrum, großflächiger Einzelhandelsbetrieb, sonstiger großflächiger Handelsbetrieb) ist gänzlich ausgeschlossen. Eine Nutzung des Grundstückes als Spielhalle, Gaststätte, Diskothek, Wettbüro, Beherbergungsbetrieb oder Vergnügungsstätte jeglicher Art, für Bordelle, bordellähnliche Einrichtungen und Wohnungsprostitution ist ausgeschlossen."

Der Änderungsbereich liegt in den Bauschutzbereichen des militärischen Flugplatzes Rheine-Bentlage und des zivilen Verkehrslandeplatzes Eschendorf. Bei der Genehmigung von Bauvorhaben bedürfen Bauhöhen über 30 m ab natürlicher Geländeoberfläche der Prüfung durch das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr in Bonn. Dies gilt auch für Aufbau und Benutzung von Baugeräten während der Bauzeit. Ein entsprechender Hinweis wurde im parallel laufenden Bebauungsplan aufgenommen.

Aus dem Änderungsbereich dürfen keine störenden Einflüsse (z.B. Blendwirkungen durch Scheinwerfer oder werbende Einrichtungen) entstehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 501 (Osnabrücker Straße; Höchstgeschwindigkeit 70 km/h) negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Landesstraße vorzusehen.

Neben der dargestellten „anbaufreien Zone“ bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung bzw. Genehmigung der Straßenbaubehörde, wenn sie längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn errichtet werden (Anbaubeschränkung). Anlagen der Außenwerbung dürfen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Für Ausnahmen ist die Zustimmung der Straßenbaubehörde erforderlich.

Das Erschließungsnetz ist in Breite und Verkehrsführung vor allem auf Klein- und Mittelbetriebe sowie Schwerlastverkehr ausgerichtet. Die innere Erschließung erfolgt über den Knotenpunkt am Russenweg und über die Morsestraße in den Änderungsbereich, langfristig mit einer zweiten Anbindung an die Osnabrücker Straße im Osten. Die voll ausgebaute Kreuzung mit Abbiegespuren und Mittelinsel wird über eine Lichtsignalanlage in alle Fahrtrichtungen geregelt.

Die Versorgung des Änderungsbereichs mit Strom und Trinkwasser wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH (EWR) sichergestellt. Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die EWR nur nach einer positiven Wirtschaftlichkeitsprüfung. Die Stadtwerke Rheine wird das Gewerbegebiet mit Glasfaserkabel erschließen, sofern keine parallele Erschließung durch die Deutsche Telekom oder Dritte erfolgt. Eine rechtliche Sicherung der Versorgungsleitungen erfolgt in der nachfolgenden Erschließungs- bzw. Bauphase. Überwiegend können die Trassen auf städtischen Grundstücken verlegt werden. Hinsichtlich der betroffenen Flurstücke müssen Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke/EWR eingeräumt bzw. grundbuchrechtlich gesichert werden.

Der Auenbereich des Paschenaugrabens ist aufgrund der kompakten, künftig zusammenhängenden Gewerbeareale ebenfalls als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Im parallel laufenden Bebauungsplan wird dieser Bereich als „öffentliche Grünfläche“ gesichert bzw. festgesetzt. Die Bachaue dient insbesondere dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie der Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz und der Regelung des Wasserabflusses (Retentions- und Sukzessionsraum; Renaturierung).

9. Umweltbericht; Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

- werden nachgereicht -

Nach § 2a i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungs- bzw. Änderungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Gesonderter Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht, der - im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung - die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen dokumentiert, d.h. ermittelt, beschreibt und bewertet (siehe Anlage 1). Teilaspekt des Umweltberichts ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die den Eingriff und Ausgleich bilanziert und notwendige Ausgleichsflächen und -maßnahmen definiert.

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln. Aufgrund der geplanten Nutzung sowie der prognostizierten Umweltauswirkungen und der kompensatorischen Maßnahmen werden Monitoring-induzierende, beachtliche und unvorhersehbare Auswirkungen als Folge des Bauleitplanes nicht erwartet.

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) erfolgte eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Im Zuge der Planungen wurden gesonderte faunistische Kartierungen im Jahr 2023 durchgeführt. Das eigenständige, artenschutzrechtliche Gutachten ist dieser Begründung beigelegt (siehe Anlage 2).

10. Ergänzende Feststellungen

10.1 Flächendaten/-bilanz; Bodenordnung; Kosten

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet Darstellungen mit folgender Flächengröße:

- Gewerbliche Baufläche (47.500 qm);
innerhalb des Gewerbeareals: anbaufreie Zone an der L 501.

Parallel zu dieser 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: „GE Osnabrücker Straße – Süd“ wird der Bebauungsplan Nr. 348, Kennwort: „GE Osnabrücker Straße – Süd“ betrieben. Innerhalb dieses Satzungsverfahrens wird die bauliche und sonstige Nutzung weiter konkretisiert.

Besondere bodenordnende Maßnahmen (u. a. gesetzliche, amtliche oder vereinfachte Umliegung) werden nicht ausgelöst, da sich die geplanten gewerblichen Bauflächen im Eigentum

der Stadt Rheine befinden. Im Rahmen künftiger notarieller Kaufverträge werden die Grundstücke neu geordnet, so dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Die Stadt Rheine wird künftig die Baugrundstücke im Gewerbegebiet veräußern. Der Verkaufspreis beinhaltet alle tatsächlich angefallenen „Produktionskosten“, gestaltet sich also „subventionsfrei“. Mit einbezogen werden Kosten der äußeren und inneren Erschließung, der Entwässerung, der natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, der Gutachten und Planungsleistungen, der Vorfinanzierungskosten und des Grunderwerbs abzüglich der Kanalanschluss- und anteiligen Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung.

Auch alle Kosten, die sich aus dem Abschluss und der Durchführung des Kaufvertrages ergeben, einschließlich Vermessungskosten und Grunderwerbsteuer, trägt der Käufer. Er trägt ebenfalls die Kosten, die sich aus dem Anschluss der Energieversorgungsleitungen ergeben.

10.2 Verfahrensübersicht; wesentliche Ergebnisse der Beteiligungen

Mit dem oben dargestellten Vorentwurf der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes (siehe Abbildung 8), Kennwort: „GE Osnabrücker Straße - Süd“ wurde das Bauleitplanverfahren für den ersten, westlichen Abschnitt des Gesamt-Gewerbegebietes eingeleitet und die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die entsprechenden Beschlüsse wurden am 26.10.2022 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz 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 ... bis einschließlich 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 bzw. Änderungen des Vorentwurfs:

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

Nach sachgerechter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde am ... 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 ... bis einschließlich ... stattgefunden hat - benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ergaben sich folgende, wesentliche Aspekte bzw. Änderungen des Entwurfs:

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

Nach sachgerechter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wird voraussichtlich am ... der Feststellungsbeschluss vom Rat der Stadt Rheine gefasst. Danach erfolgt die öffentliche Bekanntmachung mit gleichzeitigem Eintritt der Wirksamkeit.

Rheine, 11. April 2023

Stadt Rheine
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Matthias van Wüllen
(Leiter Stadtplanung)