

Begründung

Bebauungsplan Nr. 348

Kennwort: "GE Osnabrücker Straße – Süd"

Fachbereich: Planen und Bauen
Produktgruppe: Stadtplanung

Stand: 11.04.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Planaufstellung; Planerfordernis	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Übergeordnete Vorgaben	4
4.	Bauleitplanung im Umfeld; Städtebauliches Konzept	8
5.	Innenentwicklung; Bodenschutz; Umwidmungssperre	10
6.	Klimaschutzklausel	12
7.	Bestandsaufnahme; Bestandsanalyse	14
7.1	Lage im Stadtgebiet; Gebietscharakteristik, Prägung	14
7.2	Verkehrliche Erschließung; Immissionen	15
7.3	Ver- und Entsorgung	16
7.4	Boden; Altlasten; Kampfmittel; Denkmäler; Schutzgebiete	17
8.	Planungsrechtliche Festsetzungen	19
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	19
8.2	Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen; Bepflanzung/-grünung	22
8.3	Verkehrliche Erschließung; Ver- und Entsorgung	24
8.4	Maßnahmen für Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz	26
8.5	Planexterne Kompensationsmaßnahmen	27
9.	Umweltbericht; Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	28
10.	Ergänzende Feststellungen	28
10.1	Flächendaten/-bilanz; Bodenordnung; Kosten	28
10.2	Verfahrensübersicht; wesentliche Ergebnisse der Beteiligungen	29

Anlagen

- Anlage 1: Umweltbericht (inkl. naturschutzrechtl. Eingriffsregelung) **- wird nachgereicht -**
Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag **- wird nachgereicht -**
Anlage 3: Abstandsliste gemäß NRW-Abstandserlass vom 06.06.2007

1. Anlass der Planaufstellung; 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.

Entsprechend dem Ziel des vom Rat beschlossenen „Gewerbeflächenkonzeptes“, soll die spätere Vermarktung über das Instrument „Vergabekriterien“ gesteuert werden. Das diesbezügliche Verfahren wird im Vorfeld zwischen der Stadtverwaltung, der Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft für Rheine mbH (EWG) und der Politik abgestimmt.

Zweifelloos 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 Aufstellung eines verbindlichen 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 des Bebauungsplanes wird gebildet durch das Flurstück 388 (abzüglich von Teilflächen im Westen und Süden) sowie einer Minimalfläche aus dem Flurstück 370. Die Flurstücksbezeichnungen beziehen sich auf die Gemarkung Rheine rechts der Ems, in der Flur 30. Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Rechtsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan Münsterland stellt für das Plangebiet 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) Güterumschlaghäfen.

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.

Das Plangebiet 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 das Plangebiet 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 ($h_N = 90 \text{ mm/qm/h}$).

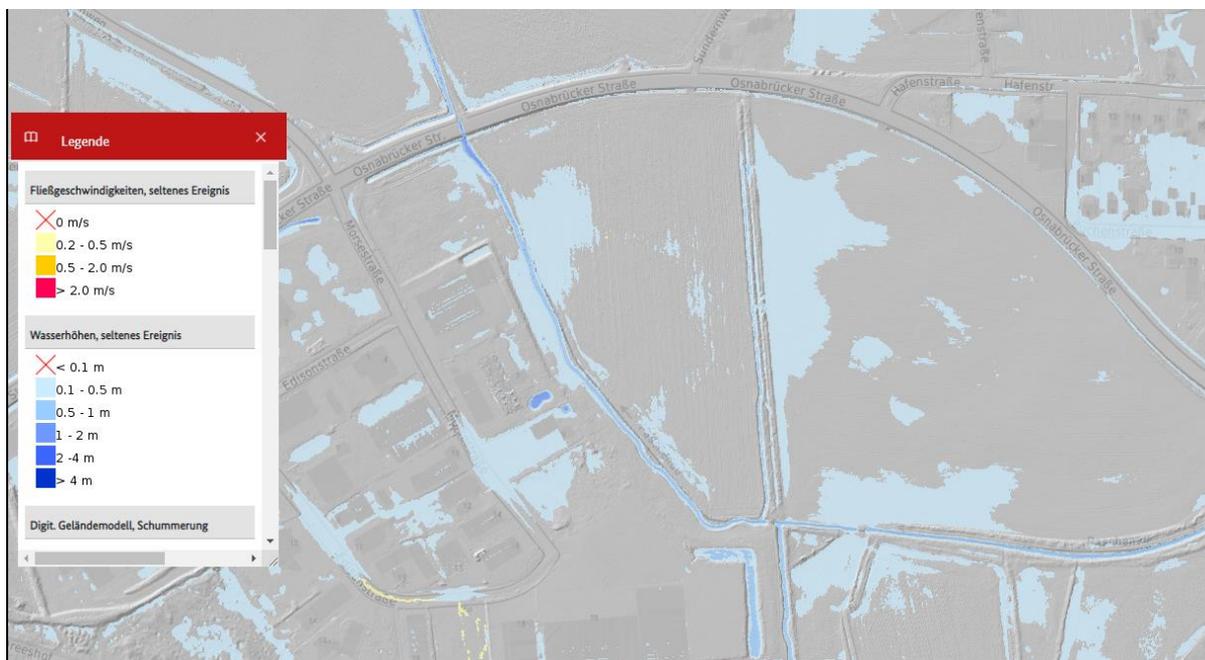


Abbildung 2: Starkregengefahrenhinweiskarte NRW (Datum der Erstellung: 01.07.2021)

Die Karte zeigt - hinsichtlich eines seltenen, 100-jährlichen Ereignisses - eine maximale Überflutung von 10 bis maximal 25 cm im westlichen, relativ eng begrenzten Plangebiet. Der Patschenaugraben 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 Plangebiets bzw. entlang der Baumreihe in Richtung Paschenaugraben zu verzeichnen.

Das geplante Gewerbegebiet 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 das Plangebiet "Fläche für die Landwirtschaft" dar (siehe Abbildung 3).

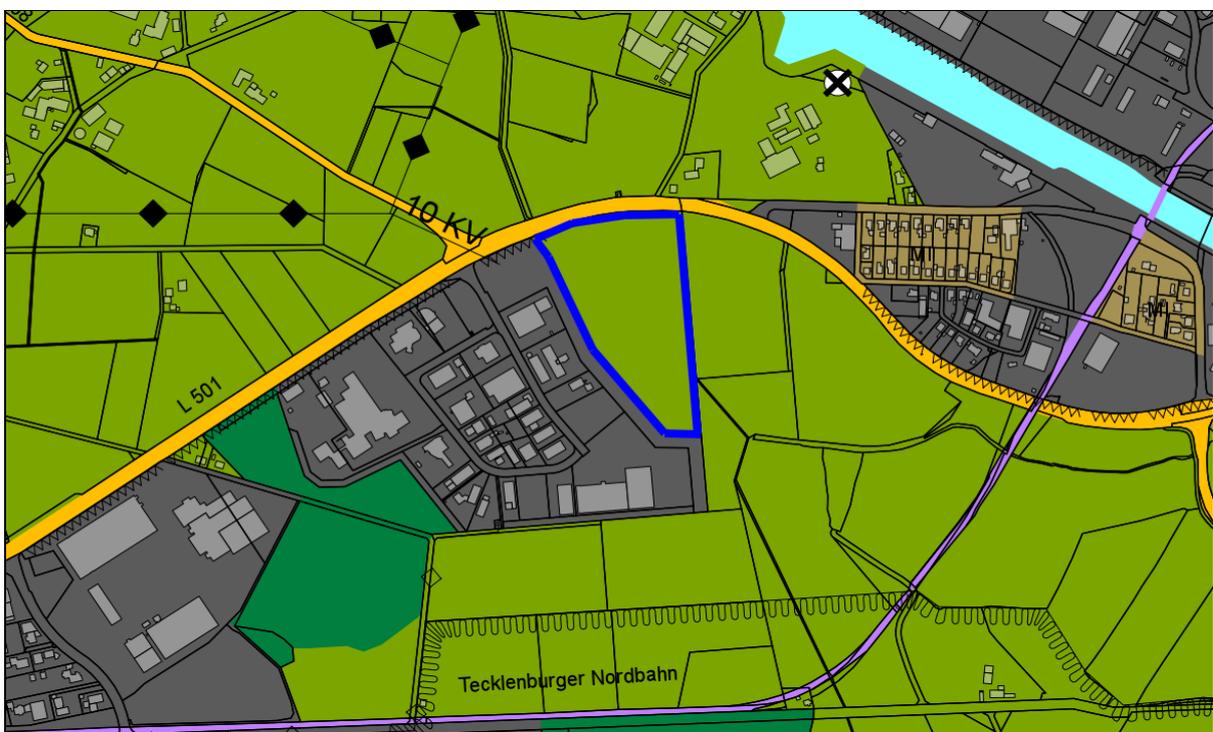


Abbildung 3: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan (Plangebiet blau umgrenzt)

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 Gewerbegebiet 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. Bachaue, Baumreihen) bleiben erhalten.

Zur Umsetzung der Entwicklungs- bzw. Planungsabsichten bedarf es einer 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 das aktuelle Plangebiet 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).

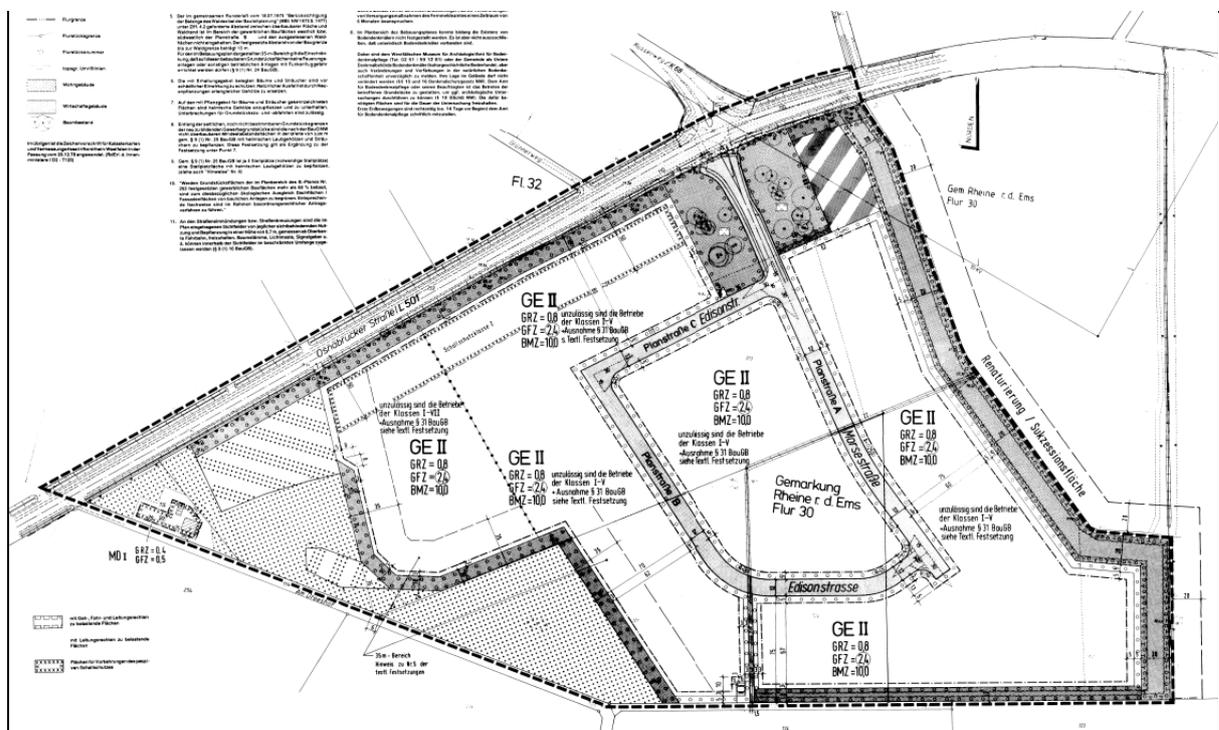


Abbildung 4: Auszug aus dem westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 252

Weitere Festsetzungen sind 2 Vollgeschosse, Grundflächenzahl von 0,8, Geschossflächenzahl von 2,4 sowie Baumassenzahl von 10,0. Zum Plangebiet 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 Bachauie 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 zugesperrte 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 Planaufstellung; 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 Verkehrsstrassen 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 umge-

setzt, 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, dass 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. vermarktbareren, 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 Bodenschutz 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 ge-

werblichen 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 Rahmen der künftig anzuwendenden, vom Rat der Stadt Rheine noch zu beschließenden, "Vergabekriterien" werden nicht nur Wirtschaftlichkeit und Arbeitsplatzeffekte gewichtet, sondern auch städtebauliche Qualität und Nachhaltigkeit und damit auch ökologische, energieeffiziente, klimawirksame Konzepte.

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

Das Plangebiet 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.

Es 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: Plangebiet mit umliegendem 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. Das Plangebiet 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 Plangebiets 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 Plangebiet, 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 Plangebiet bzw. im näheren Umfeld 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 plangebietsnahen Haltestellen „Kanalhafen“, „Emstor-Werkstätten“ und „Russenweg“. Sie wird stündlich bedient.

Die Verträglichkeit der Lärmimmissionen der in das Plangebiet einwirkenden Verkehrsanlagen mit der im Plangebiet 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 Plangebiet 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.

Das Plangebiet wird im nördlichen Bereich entlang der Osnabrücker Straße von einer Biogasleitung tangiert (PE HD DN 200). Diese leitet das Methangas aus der Biogasanlage bzw. Bio Raffinerie 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.

Das benachbarte Gewerbegebiet „Paschenau“ entwässert im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in Steinzeug- (DN 250) und das Regenwasser in Betonrohren (DN 300 bis 1.100) in Richtung Süden zum Regenrückhaltebecken „Germanenallee“ abgeleitet, mit Abschlag in den Hemelter Bach.

7.4 Boden; Altlasten; Kampfmittel; Denkmäler; Schutzgebiete

Gemäß digitaler Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Bodentypen Gley-Podsol (Mittel- und Feinsand) und Gley (schluffig und feinschluffiger 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 Plangebiet Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) vorhanden sind (vgl. Altlastenkataster des Kreises Steinfurt).

Es sind keine Kampfmittelvorkommen im Plangebiet 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, nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Sicherheitshalber wird allerdings folgender Hinweis gegeben:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Rheine (Untere Denkmalbehörde) und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (vgl. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster schriftlich mitzuteilen. Dieser und deren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Im näheren Umfeld befinden sich 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 Plangebiet bzw. den künftigen baulichen Anlagen nicht betroffen. Insbesondere sind auch keine gesetzlich geschützten Teile von Natur und Landschaft wie Naturdenkmäler bzw. geschützte Landschaftsbestandteile sowie registrierte LANUV-Biotope 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 (siehe Abbildung 8).



Abbildung 8: Karte mit wesentlichem Baumbestand, Bachlauf und Kompensationsflächen

Im Rahmen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 252 sind entlang des Paschenaugrabens Ausgleichsflächen und -maßnahmen festgesetzt worden. Im nördlichen Bereich an der Osnabrücker Straße wurde auf Nass- und Feuchtgrünland eine Streuobstwiese angelegt. Der Gra-

ben wurde renaturiert und beidseitig mit Feldgehölzen bepflanzt („Renaturierung/Sukzessionsfläche“). Zur Umsetzung der Paschenau-Niederung wurde die Grünlandvernässung durch Zuführen von Oberflächenabflüssen gefördert („Entfesselung“).

Entsprechende Festsetzungen waren die Grundlage für die ökologische Aufwertung des 20 m breiten Auenbereichs westlich des Paschenaugrabens: Fläche für Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft, Fläche für die Wasserwirtschaft, öffentliche Grünfläche sowie Fläche zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Etwa 300 m südlich des Plangebiets 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.

Zur Kompensation der biotopspezifischen Eingriffe sind innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umfangreiche landschaftsökologische Maßnahmen vorgesehen. Es werden Maßnahmen durchgeführt, die multifunktional zu den Schutzgütern Tiere/Pflanzen/Biologische Vielfalt auch den abiotischen Schutzgütern und dem Landschaftsbild zu Gute kommen. Da „Bereiche besonderer Bedeutung“ nicht betroffen sind, ist eine additive Kompensation nicht erforderlich.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Es dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Allgemein zulässig sind 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.

Für Industrie- und Gewerbegebiete wird in Nordrhein-Westfalen die Anwendung des Abstandserlasses von 2007 empfohlen. Mit diesem landesministeriellen Erlass werden Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung definiert. Der Erlass und seine Anlagen beruhen auf einschlägigen Verwaltungsvorschriften des Bundes (TA Lärm und TA Luft) und des Landes (z.B. der Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL). Sie berücksichtigen ferner die einschlägigen VDI-Richtlinien und DIN-Normen und gewährleisten somit eine umfassende Betrachtung des immissionsschutzrechtlichen Aspektes.

Insofern wird das geplante Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach Betriebs- bzw. Anlagenarten gegliedert und damit der Abstandserlass bzw. die Abstandsliste Bestandteil der Festsetzungen in diesem Bebauungsplan (siehe Abbildung 9).

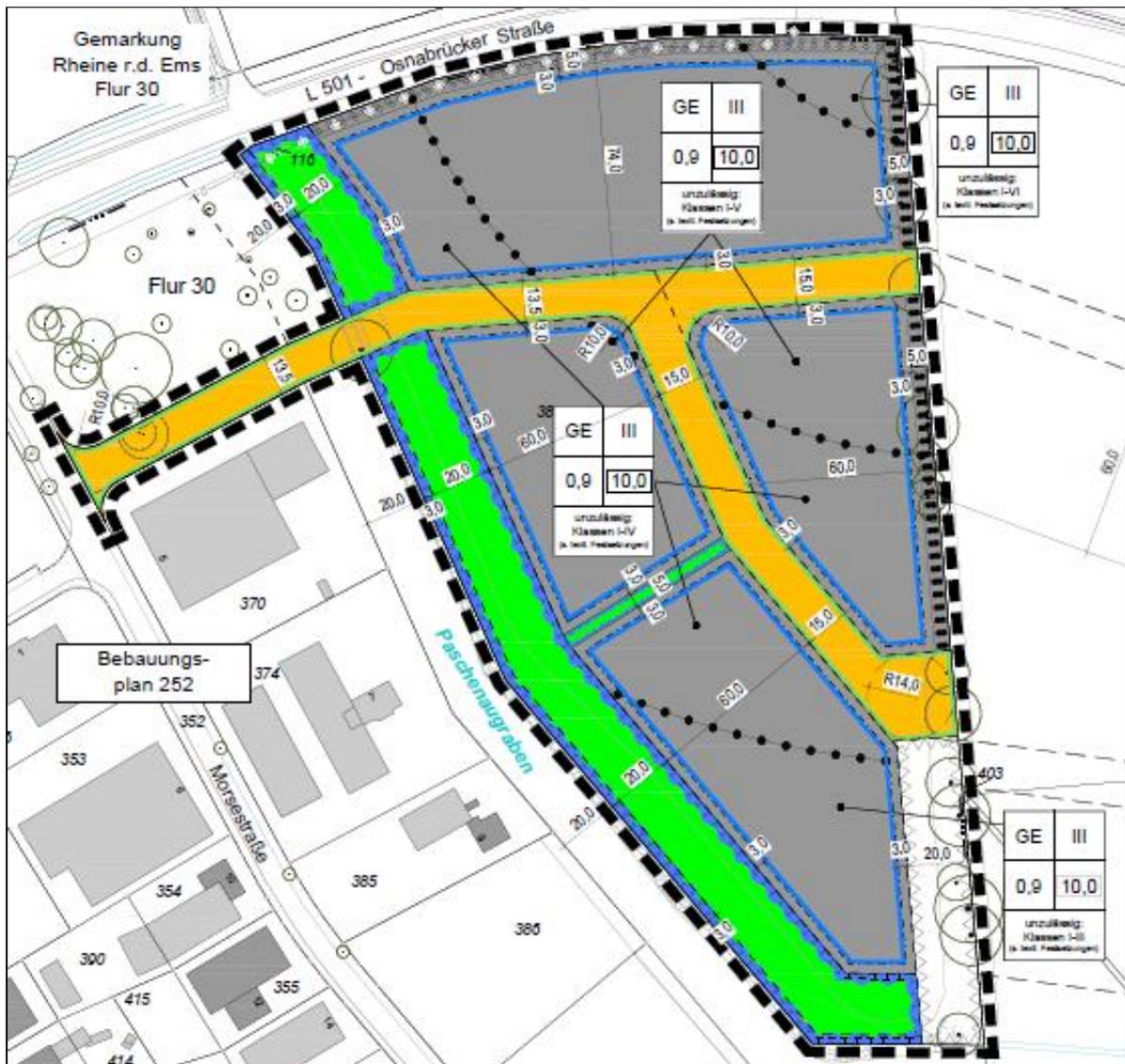


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 348

Unzulässig sind demnach die im Bebauungsplan bezeichneten Betriebsarten je Abstandsklasse gemäß der Abstandliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6. Juni 2007 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Die Abstandliste ist der Begründung zu diesem Bauleitplan als Anlage 3 beigefügt. Ausnahmen nach dieser Gliederung sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für Betriebs- bzw. Anlagenarten der nächstniedrigeren Abstandsklasse bzw. des nächstgrößeren Abstandes zulässig, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz sichergestellt ist.

Die zum Plangebiet 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.

Das für die Abstandsgliederung maßgebende nächste Einzelgehöft mit Wohngebäude liegt an der Osnabrücker Straße, Sundernweg 6. Da hier ein Schutzstatus als „klassisches“ (reines oder

allgemeines) Wohngebiet nicht vorliegt, kann von einer Mischgebietsbewertung – ähnlich landwirtschaftlicher Hofstellen bzw. Splittersiedlungen im Außenbereich – ausgegangen werden. Insofern ist die im Bebauungsplan gewählte Gliederung nach einer nächstniedrigeren Abstandsklasse bzw. einem nächstgrößeren Abstand sowie nach entsprechenden Betriebs- und Anlagenarten sachgerecht.

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. Sie würden den immissionschutzrechtlichen Status innerhalb des Gewerbegebietes (Schutz der Betriebe) unnötig beeinflussen bzw. erhöhen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden also Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und sind damit ausgeschlossen.

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."

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 festgesetzt. Gemäß § 17 BauNVO ist für Gewerbegebiete ein Orientierungswert für Obergrenzen von 0,8 vorgegeben. Als „Orientierungswert“ ist die Vorgabe unter- wie überschreitbar.

In diesem Fall soll ein kompaktes, verdichtetes Gewerbegebiet entstehen, das weniger Grün- bzw. Freiflächen auf den Privatgrundstücken vorhält. Der bisher geforderte 20 %-ige Mindest-Grünanteil wird in der Realität sehr schnell entfernt bzw. versiegelt; übrig bleibt in der Regel lediglich „Abstandsgrün“. Die Verringerung des privaten Grünanteils auf mindestens 10% kommt - im Rahmen der Eingriffsbilanzierung - der Ausweisung von zentralen, ggf. öffentlichen Ausgleichs- bzw. Grün- und Freiflächen zugute. Diese externen Flächen besitzen eine wesentlich höhere, ökologische Wirksamkeit, als die kleinflächigen, begrünten Restflächen auf den Gewerbegrundstücken.

Aufgrund der unterschiedlichsten Geschosshöhen im Industrie- und Gewerbebau ist die Festsetzung einer verbindlichen, maximalen Geschossigkeit nicht zielführend. In Gewerbe- und Industriegebieten wird üblicherweise die Baumassenzahl (BMZ) angewendet, die - im Vergleich zur Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl - wesentlich flexibler eingesetzt werden kann und hier mit der Obergrenze von 10,0 maßgebend ist.

Über die Baumassenzahl, die angibt, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist, wird auch die Höhenentwicklung im Gewerbegebiet gesteuert bzw. beschränkt. Bei einem beispielsweise 10.000 qm großen Grundstück und einer BMZ von 10,0 wären 100.000 cbm Baumasse zulässig. Würde von dem Grundstück 50 %, d.h. 5.000 qm mit Hochbauten (also ohne Hof-, Lager-, Fahr-, Kfz-Stellflächen) realisiert, müsste mit einer Bauhöhe von maximal 20 m gerechnet werden.

Eine Überschreitung der sich durch die Baumassenzahl ergebenden, zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, Antennen, Solarenergieanlagen, Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Das Plangebiet 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.

Aus dem Plangebiet 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.

Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Bauliche Anlagen bedürfen 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.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen, die - im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung - Geruchs-, Staub- und Geräusch-immissionen verursachen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

8.2 Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen; Bepflanzung/-grünung

Eine Bauweise gemäß § 22 BauNVO wird in diesem Plangebiet nicht zwingend festgesetzt. D.h. die Errichtung von Gebäuden in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand ist ebenso zulässig wie die Errichtung in der geschlossenen Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand. Letztlich bedeutet dies größtmögliche Freizügigkeit und Flexibilität bei der hochbaulichen Planung und Realisierung der künftigen Gewerbe- und Industrieobjekte, insbesondere hinsichtlich der Gebäudelängen bzw. -abwicklung sowie der zweckmäßigen Baukörperanordnung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan bestimmt. Sie werden in diesem Bauleitplan "großzügig" gefasst und in der Regel mit einem 3,0 m-Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie den Maßnahmen-, Erhaltungs- und Pflanzgebotsflächen fixiert.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu 15° sind - unter Beachtung brandschutztechnischer Bestimmungen - vollflächig und dauerhaft zu begrünen. Die Dachbegrünung ist (insbesondere für Büro- und Verwaltungsgebäude) mindestens extensiv anzulegen und dabei mit einer Sedum-/Grasschicht von mehr als 10 cm Substrat-Aufbaudicke herzustellen.

Von der Dachbegrünungspflicht sind Teilflächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden, ausgenommen. Die Kombination von Gründach und Solaranlagen ist zulässig. Eine weitere Ausnahme ist zulässig, soweit die Durchführung der Dachbegrünungsfestsetzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten betriebs- bzw. produktionsbedingten Härte führen würde.

Mindestens 50% der seitlichen und rückwärtigen, überwiegend fensterlosen Wandflächen der Gewerbehallen und Garagen sind mit Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Knöterich, wilder Wein) zu beranken und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist je 2 m Wandlänge mind. eine Pflanze zu setzen.

Die unbebauten, nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch bzw. naturnah mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten. Steinbeete und Steingärten unter Verwendung von Kies, Kiesel, Schotter, Steinen usw. sind unzulässig. Zulässig sind Traufstreifen an den Gebäuden von max. 50 cm Breite.

Für je 6 Kfz-Stellplätze ist mindestens ein heimischer Laubbaum (Hochstamm, mind. 16 cm Stammumfang in 1 m Höhe) als gliederndes Element zu pflanzen. Die Pflanzflächen der Bäume müssen mind. 4 qm aufweisen.

Die westliche Grundstücksabgrenzung der Gewerbegrundstücke zur „Maßnahmenfläche“ ist als feste Einfriedigung (z.B. Zaunanlage oder Mauer) herzustellen und dauerhaft zu erhalten, um Beeinträchtigungen (z.B. Auslichtung oder „Vermüllung“) des benachbarten Landschaftsraums bzw. der Bachaue zu vermeiden. Die Einfriedigung ist in einheitlicher Bauweise, durchgehend ohne Toranlagen und mindestens 1,5 m hoch auszuführen.

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind – in Anlehnung an die vorhandene Ausprägung – Eichenhochstämme fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Anpflanzung hat spätestens in der nach Abschluss der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Dabei ist die vorhandene, unterirdische Biogasleitung zu beachten.

Entlang der L 501 (Osnabrücker Straße) sind Unterbrechungen bzw. Querungen der Pflanzgebotsfläche für Grundstückszu- und -abfahrten nicht zulässig (Ein- und Ausfahrtverbot). Zur Landesstraße sind die Gewerbegrundstücke mit einer festen, lückenlosen Einfriedigung zu versehen und dauernd zu erhalten.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ein Abgang bzw. natürlicher Ausfall ist spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durch einen Baum gleicher Art zu ersetzen. Zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind bei Baumaßnahmen im Wurzelraum Maßnahmen zum Baumschutz entsprechend der RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) vorzusehen.

Die Erhaltungs- und Pflanzgebotsflächen befinden sich künftig im Bereich der privaten, gewerblichen Parzellen und sind Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

8.3 Verkehrliche Erschließung; Ver- und Entsorgung

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 ins Plangebiet, 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 Fahrrichtungen geregelt.

Die Verknüpfung des bestehenden mit dem geplanten Gewerbegebiet erfolgt über einen Abzweig von der Morsestraße. Der Straßenquerschnitt ist mit 13,5 m ausreichend dimensioniert und berücksichtigt den möglichst weitgehenden Erhalt der Bestandsbäume (s. Abbildung 10). Im Laufe des Verfahrens wird es eventuell marginale Änderungen bzw. Verschiebungen der Planstraße geben, die insbesondere liegenschaftlich verursacht sind.



Abbildung 10: Planskizze der Einmündung in die Morsestraße mit Straßenquerschnitt

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 Gewerbegebietentwicklung Richtung Süden.

Die Planstraßen sind 15,0 m breit. Der Querschnitt beinhaltet einen 2,5 m breiten Geh- und Radweg, 0,5 m Schutzstreifen, 7,0 m Fahrbahn, 2,5 m Parkstreifen und 2,5 m Gehweg. Die Verbindungsstraße zwischen dem bestehenden und dem geplanten Gewerbegebiet weist eine ausreichende Breite von insgesamt 13,5 m auf.

Die Wendeanlage ist mit einem Durchmesser von 28 m für alle straßenverkehrsrechtlich zulässigen Lastkraftwagen ohne Rangiermanöver befahrbar. Im Zuge der langfristigen Erweiterung Richtung Osten wird die Wendeanlage teilweise zurückgebaut und ermöglicht bzw. öffnet die verkehrliche Erschließung eines weiteren Gewerbeareals.

Die nördliche, als Stichstraße ausgebildete Verkehrsfläche dient ebenfalls der späteren gewerblichen Expansion gen Osten. In diesem Fall wird allerdings keine Wendemöglichkeit vorgesehen, sondern ist lediglich als Werkszufahrt für die anliegenden, künftigen Unternehmen gedacht. Eine straßenverkehrslenkende Beschilderung weist frühzeitig auf die fehlende Wendemöglichkeit hin.

Die 20 m breite Vorbehaltsfläche ist als „Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist“ festgesetzt. Sie sichert die spätere Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Süden, bleibt also unbebaut. Aufgrund der Breite bzw. des angedachten Straßenquerschnitts ist voraussichtlich der Erhalt der Bestandsbäume möglich.

Das Straßengefälle ist so auszurichten, dass bei einem Starkregenereignis das Oberflächenwasser aus dem gesamten Plangebiet über die Straßenoberfläche (mit Hochbord) zum geplanten Tiefpunkt („Flutmulde“) abfließt und zum Paschenaugraben abgeleitet wird. Die Straßengradiente ist in Richtung Westen zur Bachau ausgerichtet, um bei außerordentlichen Regenereignissen einen Abfluss aus dem Gewerbegebiet zu gewährleisten („Notwasserweg“). Dies dient dem Überflutungsschutz bzw. der -vorsorge bei Extremregen („urbane Sturzfluten“).

Die Versorgung des Plangebietes 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.

Im Plangebiet selbst verlaufen derzeit 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.

Das Plangebiet wird im nördlichen Bereich entlang der Osnabrücker Straße von einer Biogasleitung tangiert (PE HD DN 200). Diese leitet das Methangas aus der Biogasanlage bzw. Bio Raffinerie 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).

Eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken sowie im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht möglich bzw. nicht zulässig. Auf Grund des geringen Grundwasserflurabstandes und der nicht ausreichenden Bodendurchlässigkeit bzw. der schlechten Filtrationswirkung ist die gesetzlich geforderte, beeinträchtigungslose Versickerungsfähigkeit nicht vorhanden. Damit ist der Nutzungsberechtigte nicht beseitigungspflichtig, sondern die Stadt Rheine. Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser (insbesondere von Dachflächen) soll möglichst weitgehend auf dem jeweiligen Grundstück versickern oder dem ortsnahen Gewässer, hier dem Paschenaugraben zugeführt werden.

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. Bei Starkregen-Ereignissen ist die Ableitung insbesondere des Straßenwassers über „Flutmulden“ in den Paschenaugraben zu gewährleisten.

Jeder Eigentümer hat sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen. Eine Überflutung kann eintreten, wenn im Gelände, auf Straßen oder Hofflächen kurzzeitig aufgestautes Oberflächenwasser (über tief liegende Eingänge, Kellerfenster oder Zufahrten) in die Gebäude eindringt und dort Schäden verursacht, ohne dass ein Mangel in der Kanalisation vorliegt. Für Grundstücke mit bebauten und befestigten Flächen von mehr als 800 qm ist nach DIN 1986-100 eine Überflutungsprüfung durchzuführen. Es wird daher u.a. empfohlen die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mind. 0,30 m höher als die Erschließungsstraße zu legen.

Soweit der Brandschutz (Grundschatz) aus der zentralen, öffentlichen Wasserversorgungsanlage nicht sichergestellt werden kann, sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und der EWR (s. Vereinbarung Stadt mit EWR) Vorsorgemaßnahmen zu treffen (z.B. Löschwasser aus offenen Wasserläufen, Teichen, Brunnen, Behältern; ggf. Entnahme aus Löschwasser-Zisternen). Über den Grundschatz hinausgehende Löschwassermengen - beispielsweise von Gebäuden mit erhöhten Brandrisiken bzw. Brandabschnitts-größen und -lasten - sind im Rahmen des Objektschutzes durch den Eigentümer oder Nutzungsberechtigten sicherzustellen. Im Baugenehmigungsverfahren sind diese Belange unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle der Stadt Rheine abzustimmen.

Gemäß Landesbauordnung (BauO NRW) dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn gesichert ist, dass bis zum Beginn ihrer Benutzung die Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen benutzbar sind und die Abwasserbeseitigung entsprechend der wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet ist.

Die Beseitigung bzw. Sammlung der Abfälle wird von der örtlichen Müllabfuhr durchgeführt. Eine geordnete Abfallentsorgung, die das Gewinnen von Stoffen und Energien aus Abfällen (Abfallverwertung) und das Ablagern von Abfällen sowie die hierzu erforderlichen Maßnahmen des Einsammelns, Beförderns, Behandelns und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

8.4 Maßnahmen für Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz

Die öffentliche Grünfläche bzw. die Bachaue inklusive „Flutmulde“ 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).

In dem beigefügten Umweltbericht (Anlage 1) wird die Maßnahmen- bzw. Ausgleichsfläche explizit benannt und die darauf stattfindenden Ausgleichsmaßnahmen konkret definiert. Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt.

Die Vorschriften der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Rheine sind zu beachten. Sofern Bäume überplant werden, die gemäß Baumschutzsatzung geschützt sind, oder Maßnahmen vorgesehen sind, mit denen geschützte Bäume verändert oder beeinträchtigt werden könnten, ist vor der Beseitigung oder dem Eingriff ein Antrag auf Ausnahme oder Befreiung

von den Verboten der Baumschutzsatzung bei der Stadt Rheine bzw. den Technischen Betrieben Rheine (TBR) zu stellen.

Aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (s. Anlage 2) ergibt sich, dass Vegetationsrodungen bzw. Baumaßnahmen nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar bzw. im Zeitraum von Mitte September bis Anfang April durchgeführt werden dürfen. Können diese Zeiträume nicht eingehalten werden, muss kurz vor den Rodungs- bzw. Baumaßnahmen eine Untersuchung auf Brutstätten durch einen Fachbiologen stattfinden. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sind Gebäudefassaden aus transparentem oder stark spiegelndem Glas möglichst zu vermeiden oder mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag wie z.B. geriffeltes, geripptes oder mattiertes oder sonstiges reflexionsarmes Glas auszustatten bzw. die Glasfronten mit Markierungen so zu unterteilen, dass nur noch freie Glasflächen von weniger als 10 cm Durchmesser vorhanden sind.

Die Beleuchtung der gewerblichen Flächen darf nur so angebracht werden, dass diese nicht in den Landschaftsraum insbesondere den Bachauenbereich strahlen. Sie ist nach unten auszurichten. Als Leuchtmittel sind nur solche zu verwenden, die eine geringe Anziehungskraft für Insekten ausüben (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED).

8.5 Planexterne Kompensationsmaßnahmen

Nach Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im Plangebiet verbleibt ein ökologisches Defizit (s. Kap. ... des Umweltberichts). Eine Kompensation des Defizits ist nur über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen und Elemente der freien Landschaft zu gewährleisten. Es sollen - entsprechend den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung - die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes an anderer Stelle in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt werden. Einzubeziehen sind die artenschutzrechtlich erforderlichen, vorgezogenen Maßnahmen, um eine größtmögliche Multifunktionalität zu erreichen.

Als vorgezogene Kompensationsmaßnahmen sind ... herzurichten sowie ... zu schaffen. Die Grünlandflächen dienen gleichfalls dem naturschutzrechtlichen, landschaftsökologischen Ausgleich.

Hinsichtlich des extensiven Grünlandes sind bereits mehrere Flächen umfassend geprüft und letztlich Folgende als geeignet beurteilt worden. Eine Teilfläche des Flurstücks ... (Gemarkung ..., Flur ...) im Stadtteil ... wird von dem Eigentümer ... zum Zwecke der Umwandlung von Acker in Extensivgrünland zur Verfügung gestellt (siehe Abbildung 11).

Abbildung 11: Fläche zur tlw. Umwandlung von Acker in ext. Grünland (Luftbild ...)

Das Eigentum verbleibt bei ...; lediglich die dauerhafte Nutzungsänderung bzw. der verursachte Minderwert muss von der Stadt Rheine entschädigt werden. Das Grünland muss so gestaltet werden, dass es - neben den naturschutzrechtlichen - auch den artenschutzrechtlichen Be-

stimmungen gerecht wird, d.h. als Lebensraum für ... geeignet ist. Dazu bedurfte es einer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt als zuständige Fachbehörde.

9. Umweltbericht; Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag *- werden nachgereicht -*

Nach § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Besonderer 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 Bebauungsplanes 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

Der Bebauungsplan - mit einer Gesamt-Bruttofläche von 49.518 qm - beinhaltet Festsetzungen mit folgenden Flächengrößen:

- Gewerbegebiet (32.483 qm) mit einer GRZ von 0,9 und BMZ von 10,0; innerhalb des Gewerbeareals: Flächen mit Erhaltungs- und Anpflanzgebot;
- ggf. Versorgungsfläche bzw. Fläche für eine Trafostation erforderlich;
- Straßenverkehrsfläche (6.897 qm);
- „Vorbehaltsfläche“ (2.000 qm); diese ist für den späteren Ausbau der südlichen Erweiterung zunächst von Bebauung freizuhalten (langfristig öffentl. Straßenverkehrsfläche);
- Grünfläche (öffentlich) und ebenfalls Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (8.138 qm).

Besondere bodenordnende Maßnahmen (u. a. gesetzliche, amtliche oder vereinfachte Umlegung) 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 Kanalanchluss- 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 Bebauungsplan-Vorentwurf (siehe Abbildung 9), Kennwort: „GE Osnabrücker Straße - Süd“ wurde das Bebauungsplanverfahren 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 Anhörungsgemeinschaft 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 Satzungsbeschluss vom Rat der Stadt Rheine gefasst. Danach erfolgt die öffentliche Bekanntmachung mit gleichzeitigem Inkrafttreten.

Rheine, 11. April 2023

Stadt Rheine
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Matthias van Wüllen
(Leiter Stadtplanung)