

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 284

Kennwort: "Industriegebiet GVZ Rheine"

Fachbereich: Planen und Bauen
Produktgruppe: Stadtplanung

Stand: 19.09.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Planänderung; Planerfordernis	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Übergeordnete Vorgaben	4
4.	Lage im Stadtgebiet; Gebietscharakteristik; Böden	4
5.	Verkehrliche Erschließung; Ver- und Entsorgung	5
6.	Immissionen; Altlasten; Kampfmittel; Denkmäler; Schutzgebiete	5
7.	Inhalt der Planänderungen	6
8.	Umweltbericht; Eingriff; Waldersatz; Artenschutz	7
9.	Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz	10
10.	Ergänzende Feststellungen	11

1. Anlass der Planänderung; Planerfordernis

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 284 sollen 2 Teilbereiche des Industriegebietes bzw. des Güterverkehrszentrums (GVZ) im Norden der Stadt Rheine den derzeitigen und künftig geplanten Nutzungen angepasst werden. Es sind jeweils kleinere Optimierungen vorgesehen, die im Rahmen der Grundstücksvermarktung relevant wurden.

Der 1. Änderungsbereich reduziert das in den 90er Jahren geplante Erschließungsnetz um eine Verbindungsstraße. Die ehemalige Planstraße zwischen Daimlerstraße und Dunlopstraße entfällt, da die vermarkteten Grundstücks- bzw. Betriebsflächen eine verkehrliche Verknüpfung nicht mehr erfordern.

Der 2. Änderungsbereich vollzieht die im Jahr 2006 erfolgte Rodung des Baumbestandes im Zuge benachbarter Baumaßnahmen nach. Seit mehr als 15 Jahren liegt die Fläche brach und wird nunmehr in die umliegende gewerbliche Nutzung integriert. Im Rahmen des Verkaufs des KLV-Geländes (kombinierter Ladeverkehr) muss zudem eine Zufahrt zu den Wald- und Ackerflächen jenseits der A 30 gesichert werden. Hierzu wird eine Trassenführung im Änderungsplan festgesetzt.

Die o.g. Änderungen des geltenden Bebauungsplanes müssen mit einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Da Grundzüge des bisherigen Planungsrechts nicht berührt sind, werden die marginalen Änderungen bzw. städtebaulichen Einzelpunkte in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Von Seiten der Stadt wird hiermit die Existenzgrundlage und dauerhafte Fortentwicklung mehrerer florierender, mittelständischer Unternehmen unterstützt bzw. gesichert.

Stadtentwicklungsbezogener Anlass für diese Bebauungsplanänderung ist die marktorientierte Anpassung bzw. Optimierung der Grundstücksnutzungen im Rahmen der „Innenentwicklung“ und der damit einhergehenden Schonung des unbeeinträchtigten Außenbereichs.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Zur Sicherstellung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Änderung des verbindlichen Bauleitplanes erforderlich. Regelungsbedarf besteht im nördlichen und nordöstlichen Teil des Güterverkehrszentrums, südlich und nördlich der Daimlerstraße.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Änderung wird gebildet durch 2 im Bebauungsplan gekennzeichnete Teil- bzw. Änderungsbereiche.

Der 1. Teilbereich bezieht sich auf die Flurstücke 436, 449 und 446 sowie Teilflächen der Flurstücke 429 und 437; Baugrenzenverschiebungen betreffen auch die Flurstücke 340, 341, 343, 297, 411, 448, 447, 324 und 233.

Der 2. Teilbereich wird definiert durch die westliche Teilfläche des Flurstücks 413 sowie die östliche Teilfläche des Flurstücks 414; Baugrenzenverschiebungen betreffen auch die Flurstücke 273, 384 und 361.

Die 2 Teilbereiche beziehen sich auf Grundstücke, die sich innerhalb des „Güterverkehrszentrums Rheine“ (GVZ) befinden bzw. an die Daimler- und Dunlopstraße grenzen.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 3 der Gemarkung Rheine rechts der Ems. Der räumliche Geltungsbereich (mit den 2 Teilbereichen) ist im Übersichtsplan bzw. der Bebauungsplanänderung geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster weist die beiden Teilgebiete als "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen" aus. Der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich ist landes- bzw. regionalplanerisch zweckgebunden für „Standorte des kombinierten Güterverkehrs“.

Durch die Änderung der zeichnerischen Festsetzungen bleibt die Zweckbestimmung als „Güterverkehrszentrum“ (GVZ) unberührt. Insofern wird gemäß § 1 Abs. 4 BauGB dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung Rechnung getragen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt die Änderungsbereiche als "Gewerbliche Baufläche" mit der Zweckbestimmung „GVZ-Gebiet“ dar. Dies entspricht der geplanten bzw. künftigen Nutzung und bedarf deshalb keiner Änderung des Flächennutzungsplanes. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB bleibt gewahrt.

4. Lage im Stadtgebiet; Gebietscharakteristik; Böden

Das Plangebiet bzw. die Änderungsbereiche befinden sich am nördlichen Rand des Stadtgebietes zwischen der Bundesautobahn A 30, dem Venhauser Damm, der GVZ-KLV-Anlage und der Sandkampstraße. Sie sind etwa 4,5 km Luftlinie von der Innenstadt (Marktplatz) entfernt. Die „Reliefenergie“ des weiteren Plangebietes ist sehr gering, es liegt auf einer Höhe zwischen 36 und 38 m ü. NN.

Innerhalb des Industriegebietes „Güterverkehrszentrum Rheine“ bzw. im näheren Umfeld der Änderungsbereiche befinden sich zu den aktuell ansiedlungswilligen Betrieben einige Speditionen und Großhandelsunternehmen. Die Umgebung ist also - entsprechend der kommunalen Zielvorgaben und den Darstellungen bzw. Festsetzungen im Bauleitplan - gewerblich bzw. stark industriell geprägt. Es handelt sich hier vorwiegend um mittelständische Unternehmen mit typischer Gewerbebauten-Architektur.

Ursprünglich wurde das Plangebiet land- und forstwirtschaftlich genutzt. Es gehört der naturräumlichen Einordnung nach zur Plantlünner Sandebene mit dem Settruper Talsandgebiet und dem Listruper Sand. Es herrschen insgesamt Sandböden vor (schluffige Feinsandböden, tiefgreifend humose Sandböden) mit einer geringen bis mittleren Sorptionsfähigkeit in den Acker-, Wiesen- und Mischwaldbereichen, sowie einer sehr guten Sorptionsfähigkeit auf den Sandböden des Kiefernforstes. Der Grundwasserstand unter Flur beträgt etwa 0,8 m.

5. Verkehrliche Erschließung; Ver- und Entsorgung

Die Änderungsbereiche liegen in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A 30, zur Bundesstraße B 70 sowie zum Venhauser Damm; südlich und nördlich der Daimlerstraße sowie nördlich der Dunlopstraße. Damit besitzen diese eine optimale Anbindung sowohl an den regionalen wie auch den überregionalen Straßenverkehr.

Die nach § 48 Landesbauordnung (BauO NRW) „notwendigen Stellplätze“ der gewerblichen bzw. industriellen Betriebe sind auf den privaten Baugrundstücken selbst nachzuweisen. Einer besonderen Kennzeichnung von Stellplatzflächen innerhalb der bebaubaren Flächen bedarf es nicht. Als öffentliche Parkplätze werden neben den straßenbegleitenden Parkstreifen der Mitfahrerparkplatz im Einmündungsbereich Venhauser Damm/Daimlerstraße vorgehalten.

Die Versorgung der beiden Teil- bzw. Änderungsbereiche mit Strom, Trinkwasser und Erdgas wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH (EWR) sichergestellt. Die potenzielle, neue Bebauung ist problemlos über die vorhandenen Kanäle entwässerungstechnisch zu erschließen.

Trinkwasser wird nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 bis zu 96 cbm/h aus dem Trinkwasserversorgungssystem der EWR zur Verfügung gestellt, welches auch als Löschwasser genutzt werden kann. Eine höhere Löschwassermenge (192 cbm / h über einen Zeitraum von 2 h) kann aufgrund der verbauten Versorgungsinfrastruktur derzeit nicht bereitgestellt werden – sofern eine höhere Löschwassermenge für die Realisierung eines Bauvorhabens erforderlich sein sollte, ist eine dezentrale Lösung (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, etc.) im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu prüfen und in Abstimmung mit der Feuerwehr der Stadt Rheine anzulegen.

Die Ansiedlung wasserintensiver Betriebe sowie Betriebe, für die ein besonderer Brandschutz erforderlich ist, bedarf der vorherigen Abstimmung mit der EWR. Soweit der Brandschutz aus der zentralen Wasserversorgung nicht sichergestellt werden kann, sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden von den Betreibern selbst Vorsorgemaßnahmen zu treffen (z.B. Löschwasser aus offenen Wasserläufen, Teichen, Brunnen, Behältern).

6. Immissionen; Altlasten; Kampfmittel; Denkmäler; Schutzgebiete

Von Seiten des Straßenverkehrs, d.h. des motorisierten Quell- und Zielverkehrs gehen keine schädlichen Umwelteinwirkungen aus. Die verkehrlichen Hauptabflussströme führen durch Siedlungsbereiche, die keine schutzbedürftigen Nutzungen insbesondere Wohnbebauung betreffen bzw. beeinträchtigen. Von daher stellt der Schallimmissionsplan der Stadt Rheine für die 2 Änderungsbereiche keine berücksichtigungswürdigen Auffälligkeiten dar.

Gewerbelärm ist in der näheren Umgebung der Änderungsbereiche ebenfalls nicht relevant, da "Betriebswohnungen" (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) in diesem Bebauungsplan nicht zulässig sind (Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen).

Der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass in den zu ändernden Teilbereichen Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) vorhanden sind (vgl. Altlastenverzeichnis der Stadt Rheine bzw. Altlastenkataster des Kreises Steinfurt).

Die beiden Änderungsbereiche sind nicht als Bombenverdachtsfläche kartiert. Die vorhandenen Luftbilder bei der Bezirksregierung Arnsberg (Dezernat 22, Kampfmittelräumdienst) lassen keine Bombardierungsbeeinflussungen erkennen. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge liegen also nicht vor, so dass eine systematische Absuche bislang nicht bebauter Grundflächen - nach derzeitigem Erkenntnisstand - nicht erforderlich ist. Demnach ist zunächst davon auszugehen, dass die zur Bebauung anstehenden Areale kampfmittelfrei sind.

Da ein Kampfmittelvorkommen niemals völlig ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Gegebenenfalls erforderliche Ramm-/Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung sind gesondert anzuzeigen.

Bau- und Bodendenkmäler befinden sich, nach derzeitigem Kenntnisstand, nicht im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung.

Sie tangiert weder Überschwemmungsgebiete noch Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Es bestehen keine Naturdenkmäler, gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteile und Biotop sowie keine naturnahen bzw. ökologisch bedeutsamen Landschaftsstrukturen oder -elemente.

7. Inhalt der Planänderungen

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 284 sollen 2 Teilbereiche des nördlichen Industriegebietes bzw. des GVZ-Planes den derzeitigen und künftig geplanten Nutzungen angepasst werden. Insgesamt sind jeweils kleinere Optimierungen vorgesehen, die im Rahmen der laufenden Grundstücksvermarktung relevant wurden.

1. Änderungsbereich:

Der 1. Änderungsbereich reduziert das in den 90er Jahren geplante Erschließungsnetz um eine Verbindungsstraße. Die ehemalige Planstraße zwischen Daimlerstraße und Dunlopstraße entfällt, da die vermarkteten Grundstücks- bzw. Betriebsflächen eine verkehrliche Verknüpfung nicht mehr erfordern. Die damals vorgesehene „Querspange“ (Junkersstraße) ist aufgrund der großflächigen Zuschnitte der Gewerbegrundstücke obsolet geworden.

Die bisherige 14 m breite und etwa 280 m lange Straßenparzelle (ca. 4.000 qm) wird den benachbarten Grundstücken zugeschlagen, d.h. die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird in eine privat nutzbare Gewerbefläche umgewandelt. Die ehemaligen Baugrenzen - mit 8 m Abstand zur Planstraße - werden aufgehoben und mit den südlich und nördlich verlaufenden Baugrenzen verbunden. Mit der Planstraße entfallen ebenfalls die damit verbundenen Anpflanzgebote auf den straßenbegleitenden Grundstücksstreifen.

Damit entsteht ein zusammenhängendes Gewerbe- bzw. Industriegebiet ohne straßenverkehrliche Zerschneidung. Die angrenzenden Grundstücke können nunmehr zusammengeführt und optimaler zugeschnitten bzw. genutzt werden. Die minimale Grundstückskorrektur ermöglicht nunmehr eine „leichtere“, bedarfsorientierte Vermarktung.

2. Änderungsbereich:

Der 2. Änderungsbereich vollzieht die im Jahr 2006 erfolgte Rodung des Baumbestandes im Zuge benachbarter Baumaßnahmen nach. In den letzten Jahren wurde das Areal für Auffüllungen bzw. unbedenkliche Ablagerungen – wie Baumstubben, Restholz oder Mutterboden – genutzt. Seit mehr als 15 Jahren liegt die Fläche brach und wird nunmehr in die umliegende gewerbliche Nutzung integriert. Die bisherige 56 m breite und etwa 152 m lange Wald- bzw. Brachfläche (ca. 8.500 qm) wird dem angrenzenden Gewerbegrundstück zugeschlagen, d.h. die festgesetzte „Fläche für Wald“ wird in ein privates Betriebsareal umgewandelt.

Im Rahmen des Verkaufs des KLV-Geländes (kombinierter Ladeverkehr) muss zudem eine Zufahrt zu den Wald- und Ackerflächen jenseits der A 30 gesichert werden (durch das Brückenbauwerk; Unterführung). Hierzu wird eine Trassenführung im Änderungsplan festgesetzt, die zusätzlich der Feuerwehr zur Brandbekämpfung im Industriegebiet „Holsterfeld-Ost“ (Rheine 30/70) dient.

Die Zuwegung von der Daimlerstraße verläuft zwischen den Gewerbegrundstücken und dann abknickend parallel der Bundesfernstraße bis zur vorhandenen Wegeparzelle im Osten. Sie wird in einer Breite von 8 m bzw. im rückwärtigen Bereich in einer böschungsberücksichtigenden Breite von 12 m als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

Der Straßenraum ist dabei lediglich in 3 m Breite asphaltiert mit beidseitigem 0,75 m breiten, befestigtem Bankett. Die verbleibenden 3,5 m breiten Randbereiche werden mit Schotterterrassen eingesät. Im rückwärtigen Bereich der „Umfahrung“ wird zudem eine 4 m breite Fläche als „Verkehrsgrün“ ausgebildet. Der Böschungsbereich dient dem Höhenausgleich zwischen dem öffentlichen Weg und den Betriebsgrundstücken und wird begrünt bzw. umfangreich bepflanzt.

Innerhalb der künftigen Wegeparzelle befindet sich bereits eine Druckrohrleitung, die das Regenrückhaltebecken im Industriegebiet „Holsterfeld-Ost“ mit dem städtischen Schmutzwasser-Kanalnetz in der Daimlerstraße verbindet (Länge: 1,8 km). Diese ist bei der Herstellung der Straßenverkehrsfläche zu berücksichtigen bzw. zu beachten.

Die Baugrenzen werden dem Verlauf der neuen Planstraße bzw. den neuen Grundstücksgrenzen angepasst, d.h. im Abstand von 5 m festgesetzt.

Damit entsteht künftig ein ausreichend tiefes Gewerbegrundstück (ca. 120 m; bisher 80 m) entsprechend den benachbarten Betriebsflächen (etwa 130 m). Es bleibt bei einem optimierten, orthogonalen Parzellenzuschnitt mit weit besserer baulichen Ausnutzung der im Flächennutzungsplan dargestellten „Gewerblichen Baufläche“.

Für die künftig geplanten Gewerbegrundstücke gelten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes bzw. die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 284, Kennwort: „Industriegebiet GVZ Rheine“ fort. Unverändert bleiben beispielsweise die verbindlichen Vorgaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Industriegebiet) bzw. der GVZ-Zweckbindung (zulässig sind: Speditionen, Lagerhaltung, Verpackungs- und Konfektionierungsbetriebe, transportwirtschaftliche und logistische Servicebetriebe) sowie hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl: 0,8; Baumassenzahl: 10,0).

Auch alle anderen Festsetzungen in zeichnerischer und textlicher Form bleiben im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung unberührt.

8. Umweltbericht; Eingriff; Waldersatz; Artenschutz

Durch die Änderungen des Bauleitplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Insofern wird diese Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Mit der Erfüllung der Voraussetzungen gemäß § 13 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB wird von der Umweltprüfung bzw. dem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Wie oben beschrieben wird im 1. Änderungsbereich eine geplante 100-prozentige Straßenversiegelung auf eine 80-prozentige Gewerbenutzung (GRZ 0,8) reduziert. Insofern erfolgt hier kein naturschutzrechtlich relevanter Eingriff.

Der 2. Änderungsbereich beinhaltet die Umwandlung einer ehemaligen Wald- bzw. derzeitigen Brach- und Ablagerungsfläche in ein gewerblich nutzbares Betriebsareal sowie in eine künftig zwingend notwendige Zuwegung/Umfahrung. Hier liegt ein forstrechtlicher sowie ein naturschutzrechtlicher Eingriff vor. Da im Rahmen der Eingriffsbilanzierung der forstrechtliche Ersatz in der Regel höher ist als der naturschutzrechtliche Ausgleich, sind nachfolgend die forstlichen Anforderungen bzw. Vorgaben maßgebend.

Für die Wald- bzw. Brachflächen-Inanspruchnahme ist in der Regel eine forstrechtliche Waldumwandlungsgenehmigung zu beantragen. Gemäß § 39 Abs. 1 Landesforstgesetz NRW (LFoG) bedarf jede Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart der Genehmigung durch die Forstbehörde. Für Bebauungsplanverfahren ist allerdings eine Ausnahmeregelung nach § 43 LFoG anzuwenden; d.h. einer Umwandlungsgenehmigung nach § 39 LFoG bedarf es nicht bei Waldflächen, für die in einem Bebauungsplan nach § 30 BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist. Dies ist hier der Fall, insofern wird die Wald-Inanspruchnahme bzw. der erforderliche Waldersatz im Rahmen dieses Bebauungsplanänderungsverfahrens mit der Forstbehörde abgestimmt und geklärt.

Für die hier vorliegende Waldumwandlung fordert das Regionalforstamt Münsterland eine Ersatzaufforstung im Verhältnis von 1 zu 2 und damit einen Waldausgleich bzw. Waldersatz von 1,7 ha (8.500 x 2).

Die unten dargestellten Waldersatzflächen wurden von der Stadt Rheine benannt und mit der zuständigen Forstbehörde abgestimmt (siehe Abbildungen 1 und 2). Die nachfolgenden Ersatzaufforstungen werden unter forstlicher Begleitung fachgerecht umgesetzt.

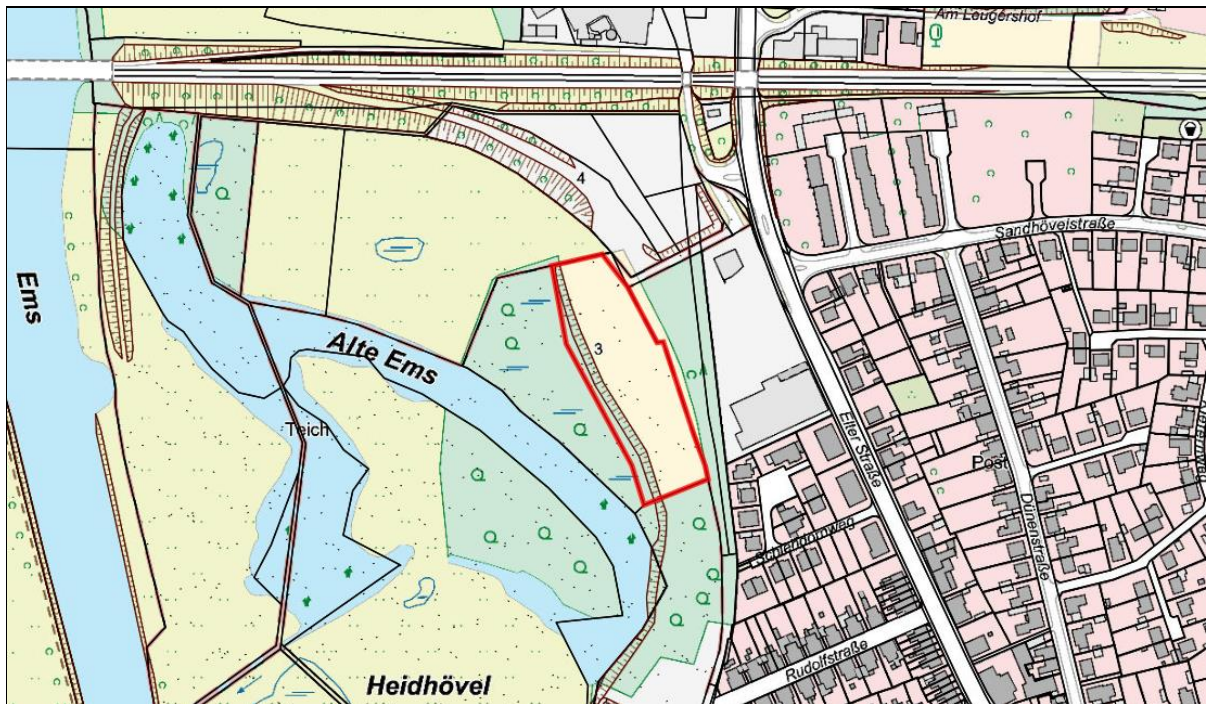


Abbildung 1: Waldausgleichs/-ersatz-Teilfläche zwischen Ems und Elter Straße
Die erste Waldersatzfläche im Stadtteil Gellendorf/Heidhövel (Gemarkung Rheine-Stadt, Flur 180, Flurstück 190) ist insgesamt 8.479 qm groß. Davon sind lediglich 6.655 qm für eine Erstaufforstung geeignet (siehe Abbildung 1).

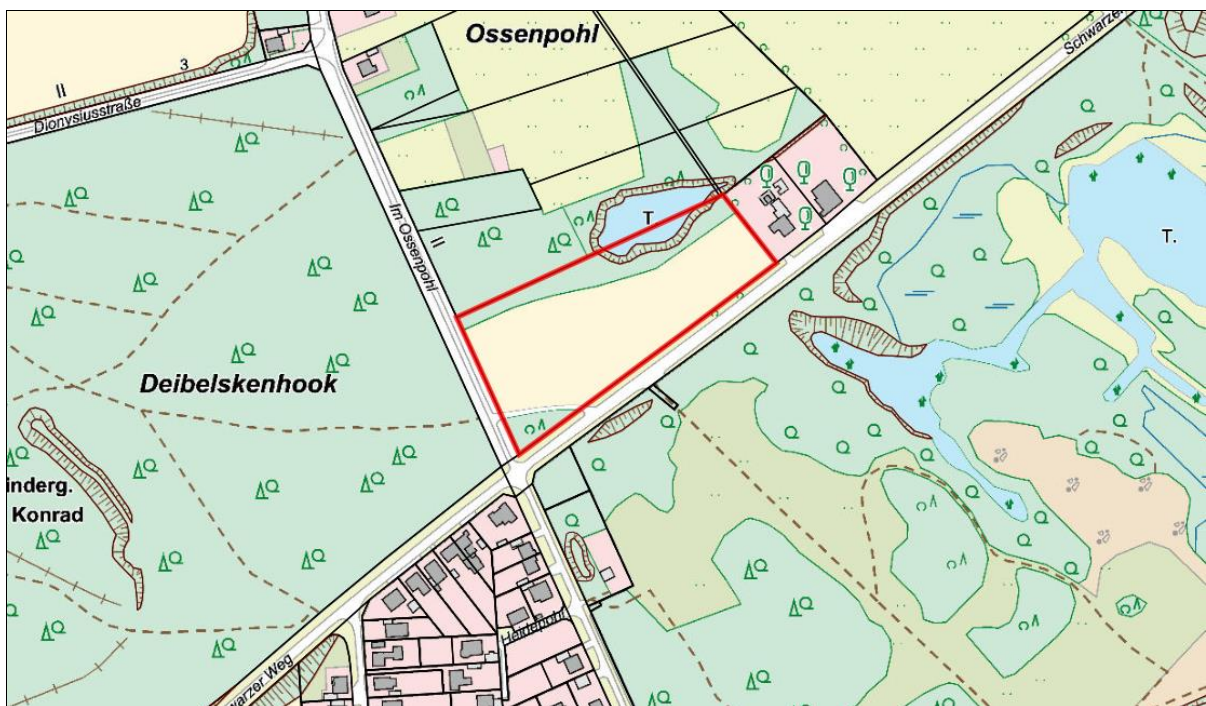


Abbildung 2: Waldausgleichs/-ersatz-Teilfläche Kreuzung Im Ossenpohl/Schwarzer Weg

Die zweite Waldersatzfläche im Stadtteil Gellendorf/Ossenpohl (Gemarkung Rheine rechts der Ems, Flur 28, Flurstück 73) ist insgesamt 16.417 qm groß. Davon sind lediglich 11.845 qm für eine Erstaufforstung geeignet (siehe Abbildung 2).

Damit beträgt die Waldausgleichs- bzw. Waldersatzfläche insgesamt 18.500 qm (6.655 + 11.845). Die 1,85 ha sind damit größer als die geforderten 1,7 ha und dementsprechend ausreichend für den von der Fachbehörde geforderten Ersatz.

Einer weiteren naturschutzrechtlichen Kompensation bzw. eines Ausgleichs bedarf es nicht.

Die Festlegung der konkreten Aufforstungsdetails erfolgt durch das Regionalforstamt Münsterland. Hinweise in Richtung Ersatzaufforstung mit „standortgerechten, klimastabilen Forstpflanzen“ sowie zeitnahe „Bepflanzung innerhalb der auf den Eingriff folgenden Pflanzperiode“ werden von der Stadt Rheine beachtet. Originäre forstwirtschaftliche Details wie Pflanzensortimente, Pflanzabstände, Größe/Alter, Schutz der Kultur, Pflege und Nachbesserungen obliegen der Fachkompetenz der zuständigen Behörde.

Letztlich werden durch die Änderungen des Bebauungsplanes keine relevanten Eingriffe in Natur und Landschaft erwartet. Die durch den Ursprungs-Bebauungsplan bzw. die 2. Änderung des Bebauungsplanes bereits bestehenden Baurechte werden nicht wesentlich erweitert, so dass keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu besorgen sind. Insofern sind durch diese Bauleitplanung keine wesentlichen Eingriffe im Sinne des § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten und damit auch nicht zu kompensieren. Die angemessene, ausreichende Kompensation findet im Rahmen des Forstrechts bzw. im Rahmen dieses Bebauungsplanänderungsverfahrens statt.

Dies gilt ebenso für die artenschutzrechtliche Relevanz dieser marginalen Bebauungsplanänderungen. Nach § 44 BNatSchG besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund der bestehenden, umliegenden Bebauung und der verbliebenen Biotoptypen nicht gravierend negativ betroffen. Es handelt sich hier um einen artenarmen Raum bzw. Standort zwischen Autobahn und Industriebetrieben. Die hier geplanten, minimalen Korrekturen führen nicht zu einem Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote.

Zur Vermeidung des späteren Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden folgende Bedingungen als „Hinweise“ in diese Bebauungsplanänderung nachrichtlich übernommen. Sie basieren nicht auf baurechtlichen, sondern auf naturschutzrechtlichen Vorgaben und sind insofern unmittelbar über die Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetze zu beachten.

Zum Schutz der Fledermäuse und Vögel gemäß §§ 39 und 44 Abs. 1 BNatSchG sind jegliche Gehölzarbeiten im Rahmen der Baufeldvorbereitung (inkl. des Wege- und Leitungsbaus) und der Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, d. h. vom 1. November bis 28. Februar, zulässig.

Die Beseitigung von Bäumen mit wiederkehrend genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten (z. B. Höhlen, Spalten, Nester, angestammte Schlafplätze) ist nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt zulässig.

Die oben genannte Bauzeitenbeschränkung kann durch eine vorherige Fachbegutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn nach Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde aufgehoben

werden, wenn in den Gehölzen weder besetzte Brutplätze europäischer Vogelarten noch besetzte Quartiere von Fledermausarten vorkommen.

Falls Bäume mit Brusthöhendurchmessern von mindestens 30 cm und potenzieller Winterquartierfunktion für Fledermäuse (Höhlen, Spalten, Stammrisse o. ä. oder nicht einsehbares Stammholz mit Efeubewuchs) betroffen sind, sind diese potenziellen Quartiere auch vom 1. November bis 28. Februar vor den Gehölzarbeiten durch Fachbegutachtung nach den Vorgaben des Methodenhandbuchs (MKLUNV NRW 2017) auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den oben genannten Kontrollen Tiere gefunden, ist die Durchführung der Maßnahme nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt zulässig. Zu diesem Zweck ist das Ergebnis der Begutachtung der unteren Naturschutzbehörde unverzüglich vorzulegen.

9. Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz

Mit dem Änderungsverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kleinflächige, gewerblich-industrielle Bautätigkeit und damit einer stärkeren Versiegelung des Geländes geschaffen. Die künftige Beanspruchung der derzeit brachliegenden Fläche wirkt sich geringfügig negativ auf die klimatischen Verhältnisse vor Ort aus.

Da es an verfügbaren Gewerbeflächen mangelt, 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 kaum mehr vorhanden, allerdings für die Existenzsicherung unabdingbar notwendig. Insofern dient die Erweiterung bzw. Ergänzung des geplanten Gewerbeareals der bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung.

Zudem handelt es sich hier um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Es wird eine Brachfläche im Umfeld gewerblich geprägter Bereiche 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 entsprochen. Die zu überplanenden Flächen unterliegen bereits einer beidseitigen gewerblichen Prägung. Das noch unbebaute Areal stellt sich als Brachfläche dar, das unmittelbar an den bebauten Siedlungsraum angrenzt.

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

10. Ergänzende Feststellungen

Die o.g. Änderungen des geltenden Bebauungsplanes müssen mit einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Da Grundzüge des bisherigen Planungsrechts nicht berührt sind, werden die marginalen Änderungen in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Zudem wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete).

Mit der Erfüllung der oben genannten Voraussetzungen kann diese Bauleitplanänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Demnach wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung planbedingter Umweltauswirkungen abgesehen.

Die Änderungen gehen aus dem Änderungsplan durch Gegenüberstellung von „Alt“ und „Neu“ hervor. Sie beziehen sich auf den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 284, Kennwort: „Industriegebiet GVZ Rheine“ bzw. dessen 2. Änderung. Die bisherigen Vorschriften werden durch die hier beschriebenen Festsetzungen ersetzt („Neues Recht bricht altes Recht“) bzw. ergänzt.

Die Kosten der verwaltungsinternen Planungsleistungen sowie der forstrechtlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen (Waldumwandlung; Ersatzaufforstung) werden dem Planbegünstigten von der Stadt Rheine auferlegt bzw. über den Kaufvertrag in Rechnung gestellt.

Die Stadt Rheine als Eigentümerin der zu verkaufenden Grundstücksflächen wird über den Kaufvertrag den größtmöglichen Einfluss auf künftig anzusiedelnde Nutzungs- und Betriebsarten geltend machen.

Die Durchführung des Änderungsverfahrens verursacht für die Stadt Rheine keine Folgekosten. Besondere bodenordnende Maßnahmen (gesetzliche bzw. amtliche oder vereinfachte Umlegung) werden nicht ausgelöst, da sich die betroffenen gewerblichen bzw. industriellen Bauflächen im Eigentum der Stadt Rheine befinden.

Die Grundstücke besitzen bereits überwiegend ordnungsgemäße Zuschnitte, sodass sie nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung als zweckmäßig gestaltet gelten.

Rheine, 19.09.2023

Stadt Rheine
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Matthias van Wüllen
(Leiter Stadtplanung)