

BEGRÜNDUNG

11. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan Nr. 130

Kennwort:
"Baarentelgen Süd"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: Februar 2014



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Planänderung/-ergänzung; Planerfordernis	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Übergeordnete Vorgaben; Planalternativen	4
4.	Bestandsaufnahme; Bestandsanalyse	5
4.1	Lage im Stadtgebiet; Gebietscharakteristik, Prägung	5
4.2	Verkehrliche Erschließung	5
4.3	Immissionen; Altlasten; Kampfmittel; Denkmäler; Schutzgebiete	6
5.	Inhalt der Planänderung/-ergänzung	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung; Bauweise	8
5.3	Ver- und Entsorgung; Versickerung; Bepflanzung	9
6.	Umweltbericht (siehe Anlage 2)	11
7.	Ergänzende Feststellungen	11

Anlagen

- Anlage 1: Berichtigung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes
- Anlage 2: Umweltbericht (inklusive Eingriffsregelung)
- Anlage 3: Artenschutzprüfung (Büro Dense & Lorenz, Osnabrück)
- Anlage 4: Abstandsliste gemäß NRW-Abstandserlass vom 06.06.2007

1. Anlass der Planänderung/-ergänzung; Planerfordernis

Im Gewerbegebiet "Jacksonring" planen zwei dort ansässige Firmen Erweiterungen ihrer Betriebsflächen um 55 m in Richtung Osten und 75 m in Richtung Norden. Zum einen handelt es sich um ein Solar- und Elektrotechnikunternehmen mit 7.053 qm vorhandener und 6.284 qm künftig ergänzender Fläche, zum anderen um eine Beton-, Asphalt-, Schneide- und Fugenvergißtechnikfirma mit 3.506 qm vorhandener und 7.006 qm künftig ergänzender Fläche.

Für die räumliche Expansion der o.g. Betriebe muss der Bebauungsplan Nr. 130, Kennwort: "Baarentelgen Süd" - der mit der 9. Änderung seit Dezember 1998 rechtsverbindlich ist - geändert bzw. ergänzt werden. Die östlich und nördlich angrenzenden Erweiterungsflächen wurden vor kurzem von den beiden Firmen erworben, insofern ist eine relativ lange Phase der Einigung über den Grunderwerb einvernehmlich abgeschlossen worden.

Von Seiten der Stadt wird hiermit die Existenzgrundlage und dauerhafte Fortentwicklung zweier florierender, mittelständischer Unternehmen unterstützt bzw. gesichert. Es werden etwa 1,3 ha neue Gewerbeflächen mobilisiert, die im Umfeld bereits vorhandene Betriebe beherbergen, unmittelbar an eine bestehende Erschließungsstraße angebunden sind und damit neue technische Infrastruktur (Straße, Kanal usw.) entbehren können.

Aufgrund der Einbindung in die umliegenden Gewerbegebiete und der künftigen, industriellen „Nordentwicklung“ bis zur Bonifatiusstraße/A 30/Dortmund-Ems-Kanal wird dieser Bauleitplan als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen. Als Nachverdichtungsprojekt wird hier letztlich ein Beitrag zur Schonung des unbeeinträchtigten Außenbereichs erbracht. Demnach wird diese Bebauungsplanänderung/-ergänzung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (siehe Anlage 1); er bedarf also keines separaten, formalen Verfahrens und auch keiner Genehmigung durch die Bezirksregierung Münster.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Zur Sicherstellung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Änderung und Ergänzung des verbindlichen Bauleitplanes erforderlich. Regelungsbedarf besteht insbesondere im unmittelbaren Anschlussbereich zum Jacksonring.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung/-ergänzung wird wie folgt definiert:

Der Änderungsbereich wird gebildet durch das Flurstück 503 sowie einer um 35 m südöstlich parallel verschobenen Linie zu den südöstlichen Grenzen der Flurstücke 503, 518 und 519. Der Ergänzungsbereich wird gebildet durch die Flurstücke 518 und 519. Die Flurstücksbezeichnungen beziehen sich auf die Flur 38, der Gemarkung Rheine rechts der Ems. Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Änderungs-/Ergänzungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben; Planalternativen

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland weist den Änderungs- und Ergänzungsbereich als "Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich" aus. Insofern wird gemäß § 1 Abs. 4 BauGB dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung Rechnung getragen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt für den Änderungsbereich bereits "gewerbliche Baufläche" dar. Der Ergänzungsbereich weist ebenfalls „gewerbliche Baufläche“ sowie teilweise „Fläche für Wald“ aus.

Insofern weicht diese Bebauungsplanänderung/-ergänzung in einem etwa 1,1 ha großen Teilbereich von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Die Umwandlung von Wald zu gewerblicher Baufläche wird im Wege der Berichtigung angepasst, da es sich hier um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB handelt und die geordnete städtebauliche Entwicklung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB bleibt also gewahrt.

Der gesamte Stadt- bzw. Siedlungsbereich zwischen Sandkampstraße und der Autobahn (A 30) wird insbesondere aufgrund der verkehrsgünstigen Lage großräumig für gewerblich-industrielle Nutzungen beansprucht bzw. vorgehalten. Im übergeordneten Regionalplan und dem Flächennutzungsplan der Stadt Rheine sind demnach umfangreiche Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche sowie gewerbliche Bauflächen dargestellt. Das Gewerbegebiet „Jacksonring“ ist Teil dieses großflächigen Industrieareals.

In diesem Kontext stehen die Erweiterungsabsichten der beiden mittelständischen Unternehmen, die seit Jahren am Jacksonring ihren Hauptsitz bzw. Produktionsstandort haben. Um die Existenz und dauerhafte Fortentwicklung der ansässigen Betriebe zu sichern, werden hier in angemessener Weise zusätzliche Bauflächen geschaffen.

Planalternativen wären das „Einfrieren“ der Betriebe auf den Bestand und damit deren existenzielle Bedrohung oder für Beide eine komplette Umsiedlung, die aus betriebs- und volkswirtschaftlichen Erwägungen sowie mangels gleichwertiger bzw. geeigneter Standorte nicht sachgerecht bzw. vertretbar ist.

4. Bestandsaufnahme; Bestandsanalyse

4.1 Lage im Stadtgebiet; Gebietscharakteristik, Prägung

Das Plangebiet bzw. der Änderungs- und Ergänzungsbereich liegt im Norden der Kernstadt, ca. 3,4 km Luftlinie von der Innenstadt (Marktplatz) entfernt.

Es fällt in Nord-Süd-Richtung von 37,5 auf 37,2 m ü. NN leicht ab. Topographisch sind keine Besonderheiten festzustellen. Die „Reliefenergie“ des weiteren Umfeldes ist ebenfalls sehr gering.

Im Gewerbegebiet "Jacksonring" befinden sich - über die o.g. erweiterungswilligen Betriebe hinaus - zwei Bauunternehmungen sowie Betriebe des Sportstättenbaus, des Maschinenbaus, des Schaltanlagenbaus, der Kältetechnik und der Industriereinigung. Zudem haben hier ein Stuck- und Putzbetrieb sowie Software- und Systemtechnikfirmen ihre Niederlassung.

Die vorwiegend mittelständischen Firmen haben sich seit Ende der 90er Jahre bzw. Anfang des Jahrtausends angesiedelt. Eine typische Gewerbebauten-Architektur sowie eine offene Bauweise, d.h. eine Bebauung mit seitlichem Grenzabstand herrscht vor.

Die ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen sind in die Gewerbebauten integriert worden und weisen gegenüber der Nutzfläche der Betriebsgebäude nur eine untergeordnete Bedeutung auf. Freistehende Wohnhäuser bzw. Wohnungen für Aufsichtspersonen oder Betriebsinhaber/-leiter in separater, von dem Betriebsgebäude abgesetzter Bauweise wurden - da per Festsetzung unzulässig - nicht realisiert. Auch Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe sind nicht vorhanden, da diese im Ursprungsbebauungsplan textlich ausgeschlossen sind.

Der räumliche Ergänzungsbereich wurde bisher land- und forstwirtschaftlich genutzt. Nach Genehmigung zur Umwandlung des Waldes in eine andere Nutzungsart durch den Landesbetrieb Wald und Holz NRW (25.06.2013) wurde der Baumbestand gefällt und die Wurzeln bzw. Stubben gerodet. Insofern handelt es sich derzeit um eine freigelegte Brachfläche, ohne jeglichen Aufwuchs bzw. hochwertigen Baumbestand.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich wird über den nordöstlichen „Außenring“ bzw. die Sandkampstraße - in Verbindung mit dem Haselweg und Zum Vennegroben - erschlossen. Vom Vennegroben zweigt der Jacksonring als Schleifen-Stich-Erschließung ab. Direkte Verknüpfungen der neuen Gewerbeflächen bzw. künftigen Betriebserweiterungen über private Grundstücksein-/ausfahrten an den Jacksonring

sind bereits vorhanden bzw. möglich. Die vorgelagerte 12 m breite Straße kann den zusätzlichen, gewerblichen Verkehr problemlos aufnehmen.

Langfristig werden die Erweiterungsflächen auch von Norden erschlossen, wenn der gesamte, nördlich angrenzende Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich „Baarentelgen“ zur Realisierung bzw. baulichen Umsetzung ansteht. Dabei dient die nördliche Planstraße (verlängerte Düsterbergstraße) als innere Umfahrung bzw. Schleifenerschließung mit Anbindung an die Sammel- bzw. Bonifatiusstraße.

Westlich und östlich „eingerahmt“ wird das Plangebiet durch die beiden öffentlichen Fuß- und Radwege „Zum Vennegroben“ und der „Herefortstraße“. Sie stellen die Verbindung in den nördlichen Siedlungs- und Landschaftsraum dar und dienen derzeit auch noch als Feld- bzw. Wirtschaftswege.

4.3 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 den Änderungs- und Ergänzungsbereich keine berücksichtigungswürdigen Auffälligkeiten dar.

Der Gewerbelärm in der näheren Umgebung des Plangebietes ist nicht außergewöhnlich hoch. Hier dürfen nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe untergebracht werden. Da in diesem Bebauungsplan außerdem "Betriebswohnungen" (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ausnahmsweise zulässig sind, ist eine gegenseitige Rücksichtnahme zwischen Gewerbe und Wohnen geboten.

Der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im Änderungs- und Ergänzungsbereich Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) vorhanden sind (vgl. Altlastenkataster des Kreises Steinfurt).

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich ist nicht als Bombenverdachtsfläche kartiert. Die vorhandenen Luftbilder bei der Bezirksregierung Arnsberg (Dezernat 22, Kampfmittelbeseitigungsdienst) 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 das zur Bebauung anstehende Areal kampfmittelfrei ist.

Da ein Kampfmittelvorkommen niemals völlig ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Bau- und Bodendenkmäler befinden sich, nach derzeitigem Kenntnisstand, nicht im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung/-ergänzung. 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 (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

Im Änderungs- und Ergänzungsbereich bestehen - außerhalb der Waldfläche - keine naturnahen oder ökologisch bedeutsamen Landschaftsstrukturen oder -elemente. Insbesondere sind auch keine gesetzlich geschützten Teile von Natur und Landschaft - wie Naturdenkmäler bzw. geschützte Landschaftsbestandteile - vorhanden.

5. Inhalt der Planänderung/-ergänzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Änderungs- und Ergänzungsbereich bleibt die bisherige Festsetzung als "Gewerbegebiet" unverändert. Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO werden Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung/-ergänzung. Ebenfalls sind Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe im Sinne der Baunutzungsverordnung unzulässig.

Die Ausweisung entspricht der städtebaulichen Zielsetzung und der näheren Umgebung bzw. angrenzenden Besiedlung, die durch gewerbliche Nutzung geprägt ist.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO bleiben auch die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.

Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Der hier definierte Störgrad eines Gewerbegebietes ("nicht erheblich belästigend") wird zudem nach Betriebsarten gegliedert.

Mit dieser Bebauungsplanänderung/-ergänzung wird der Bezug zum alten nordrhein-westfälischen Abstandserlass vom 21. März 1990 aktualisiert. Die Neufassung vom 6. Juni 2007 geht von 7 Abstandsklassen aus, in denen bestimmte Betriebs- bzw. Anlagenarten neu zugeordnet bzw. gegliedert wurden. Die Abstandsliste ist dieser Begründung als Anlage 4 beigelegt. Aus ihr geht - entsprechend den Festsetzungen des Bauleitplanes - die Zulässigkeit bestimmter Betriebe und Anlagen hervor. Ausnahmen von dieser Abstandsliste sind nach § 31 Abs. 1 BauGB für Anlagenarten der nächstniedrigeren Abstandsklasse bzw. des nächstgrößeren Abstandes zulässig, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz gesichert ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise

Für den Änderungs- und Ergänzungsbereich verbleibt es gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bei der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Diese orientiert sich an der per Verordnung festgelegten, zulässigen Obergrenze für Gewerbegebiete.

Entsprechend der bisherigen Festsetzung im Umfeld des Jacksonrings bleibt auch die 2-Geschossigkeit (bezogen auf Vollgeschosse (VG)) unverändert.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) kann entfallen, da sich diese aus GRZ und VG automatisch ergibt und kein besonderer Regelungsbedarf besteht.

Verzichtet werden kann ebenfalls auf die in Gewerbegebieten städtebaulich kaum herzuleitende, baugestalterische Vorgabe der Dachneigung baulicher Anlagen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan bestimmt. Sie werden in dieser Bebauungsplanänderung/-ergänzung "großzügig" gefasst und in der Regel mit einem 5,0 m-Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Jacksonring und nördliche Planstraße) sowie den Pflanzgebotsflächen fixiert.

Die dem damaligen Waldbestand „geschuldeten“ Abstandsregelungen von 8, 20 und 35 m sowie 2 schmale Pflanzgebotsflächen können nunmehr – zugunsten einer zusammenhängenden, einheitlichen Bebauung – entfallen.

Der Änderungs-/Ergänzungsbereich liegt innerhalb des Bauschutzbereiches und im Wirkungsbereich der flugsicherungstechnischen Anlagen des militärischen Flugplatzes Bentlage. Bei der Genehmigung von Bauvorhaben bedürfen Bauhöhen über 20 m ab natürlicher Geländeoberfläche der Prüfung der Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf. Dies gilt auch für Aufbau und Benutzung von Baugeräten während der Bauzeit.

In Anwendung des § 22 Abs. 4 BauNVO wird in den mit dem Buchstaben "a" bezeichneten Bereichen eine „abweichende“ Bauweise festgesetzt. D.h. die Errichtung

von Gebäuden in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand ist ohne Beschränkung der Gebäudelänge zulässig.

5.3 Ver- und Entsorgung; Versickerung; Bepflanzung

Die Versorgung des Plangebietes bzw. Änderungs-/Ergänzungsbereiches mit Erdgas, Trinkwasser und Strom wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH (EWR) sichergestellt.

Löschwasser wird nach DVGW Arbeitsblatt W 405 aus dem Trinkwasserversorgungssystem der EWR zur Verfügung gestellt (PVC/PE-HD DN 100; 96 cbm/Std.).

Soweit der Brandschutz (Objektschutz) 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). Die Löschwasserversorgung von Gebäuden mit erhöhten Brandrisiken ist im Baugenehmigungsverfahren insbesondere mit der Feuerwehr abzustimmen (Objektschutz).

Für die benachbarten Gewerbegrundstücke und die öffentlichen Flächen (Straße, Gehweg) wird die Ableitung des Abwassers derzeit über das vorhandene innerstädtische Entwässerungssystem bewerkstelligt, d.h. hier im Trennsystem über 400er Beton- (Regenwasser) und 250er Steinzeugrohre (Schmutzwasser).

Sofern also keine abwasserintensiven Betriebe (hinsichtlich des Schmutzwasseranfalls) angesiedelt werden, ist ein zusätzlicher Anschluss an die vorhandene SW-Kanalisation in der Straße „Zum Vennegroben“ und auch im „Jacksonring“ möglich. Ansonsten sind intensive Abstimmungen mit den Fachbehörden und ggf. zusätzliche Aufwendungen hinsichtlich der technischen Infrastruktur notwendig.

Das im Änderungs- und Ergänzungsbereich anfallende Regenwasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Laut hydrogeologischem Gutachten erlauben die durchlässigen Sande eine Versickerung von Niederschlagswasser. Aufgrund der relativ hohen Grundwasserstände ist jedoch nur eine Mulden- oder Flächenversickerung (i.d.R. keine Rigolen- oder Schachtversickerung) realisierbar, mit der Folge eines erhöhten Flächenbedarfs. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist also nicht gestattet; auch nicht ein Anschluss der privaten Versickerungsanlagen als Notüberlauf. Bei Ansiedlung von Betrieben, bei denen z.B. aufgrund der Produktion oder erhöhtem Lkw-Verkehr verschmutztes Regenwasser anfällt, ist das Regenwasser vor Versickerung zu behandeln bzw. zu klären.

Grundsätzlich bedarf die Niederschlagsversickerung einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde (Kreis Steinfurt).

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, Behandeln und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch bzw. naturnah mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten und zu unterhalten.

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine ist zu beachten.

Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit einem Pflanzgebot für Bäume und Sträucher belegten Flächen sind heimische Gehölze anzupflanzen und zu unterhalten. Unterbrechungen für Grundstückszu- und -abfahrten sind zulässig.

Entlang der Herefortstraße sind im Abstand von 12 m Stieleichen (*Quercus robur*) als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 18 bis 20 cm, Stammhöhe mind. 200 cm zu pflanzen. Die Eichen sind mit Heckenpflanzen folgender Arten zu unterpflanzen: *Sorbus aucuparia* (Eberesche), Sandbirke (*Betula pendula*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*) und Wacholder (*Juniperus communis*). Die Unterpflanzung ist mind. 4- bis 5 reihig in der Qualität 2xv. und im Abstand von mind. 1,5 m auszuführen.

Die gesamte Bepflanzung ist nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers in der nächstfolgenden Pflanzperiode auszuführen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise kann im Einzelfall von der Erhaltung abgesehen werden, wenn zwingende Gründe dies erfordern.

Zur ökologischen Verbesserung des stark versiegelten Areals wird angeregt, die Dachflächen und fensterlosen Fassadenflächen zu begrünen.

Empfohlen wird ebenfalls die Ausrichtung aller Dachflächen der Hauptgebäude zur Sonne sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen insbesondere auf großen Gewerbehallen bzw. Flachdächern.

Aufgrund des Verlustes der Brutstätten sind im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung/-ergänzung an möglichst hohen Gebäuden zwei spezielle Nistkästen für Turmfalken anzubringen.

6. Umweltbericht (siehe Anlage 2)

7. Ergänzende Feststellungen

In dem zeichnerisch abgegrenzten Änderungsbereich werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt bzw. ersetzt („Neues Recht bricht altes Recht“). Eine Alt-Version ist in dieser Bebauungsplanänderung/-ergänzung dargestellt.

Die Durchführung des Änderungs-/Ergänzungsverfahrens verursacht für die Stadt Rheine keine Folgekosten. Die verwaltungsinternen Planungskosten wurden auf die Planbegünstigten umgelegt.

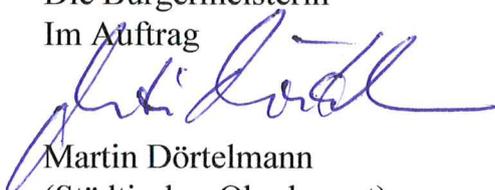
Besondere bodenordnende Maßnahmen (u. a. gesetzliche, amtliche oder vereinfachte Umlegung) werden nicht ausgelöst, da sich die geplanten gewerblichen Bauflächen bereits im Eigentum der jeweiligen Firmeninhaber befinden. Die Grundstücke besitzen bereits ordnungsgemäße Zuschnitte, so dass sie nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung als zweckmäßig gestaltet gelten.

Mit Bescheid vom 25.06.2013 wurde vom Landesbetrieb Wald und Holz NRW (Regionalforstamt Münsterland, Münster) die Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart nach § 39 Landesforstgesetz NRW (LFoG) sowie die Genehmigung zur Neuanlage von Wald nach § 41 LFoG erteilt. Die 1,133 ha große Umwandlungsfläche ist „nur zur Nutzung einer Gewerbefläche zulässig“. Die Rodung des Areals ist bereits vollzogen.

Als Ersatz für die Inanspruchnahme der o.g. Waldfläche ist in Westerkappeln eine Fläche von 1,542 ha aufzuforsten. Die Aufforstung ist mit standortheimischem Laubholz anerkannter Herkunft durchzuführen. Die Kultur ist ordnungsgemäß zu pflegen und durch geeignete Maßnahmen (z.B. einen Wildschutzzaun) in einen gesicherten Zustand zu überführen. Bis zum 31.12.2013 muss die Ersatzaufforstung durchgeführt sein.

Rheine, 26. Februar 2014

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag



Martin Dörtelmann
(Städtischer Oberbaurat)