

Vorlage Nr. 176/23

Betreff: **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 284,**
Kennwort: "Industriegebiet GVZ Rheine", der Stadt Rheine
I. **Abwägungsbeschluss**
II. **Offenlegungsbeschluss**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

| | | | |
|---|------------|--------------------------|----------------------------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz | 14.06.2023 | Berichterstattung durch: | Frau Schauer Herrn van Wüllen |
|---|------------|--------------------------|----------------------------------|

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

| | |
|-------------------------|----------------------------|
| Leitprojekt 4 | Rheine - die gesunde Stadt |
| Produktgruppe 51 | Stadtplanung |
| Ziele Unser Rheine 2030 | Arbeit und Wirtschaft |

Finanzielle Auswirkungen

| | | | |
|--|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Ja | <input checked="" type="checkbox"/> Nein | | |
| <input type="checkbox"/> einmalig | <input type="checkbox"/> jährlich | <input type="checkbox"/> einmalig + jährlich | |
| Ergebnisplan | | Investitionsplan | |
| Erträge | € | Einzahlungen | € |
| Aufwendungen | € | Auszahlungen | € |
| Verminderung Eigenkapital | € | Eigenanteil | € |
| Finanzierung gesichert | | | |
| <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein | | |
| durch | | | |
| <input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt | | | |
| <input type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung) | | | |

Beschlussvorschlag:

I. Abwägungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt die Abwägung aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den beigefügten Abwägungsvorschlägen (siehe Anlage 1).

II. Offenlegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 284, Kennwort: "Industriegebiet GVZ Rheine", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung öffentlich auszulegen ist.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Durch diese Änderung des Bauleitplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. 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.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Änderung bezieht sich auf 2 Teilbereiche, die wie folgt definiert sind:

1. Teilbereich: Flurstücke 436, 449 und 446 sowie Teilflächen der Flurstücke 429 und 437,
2. Teilbereich: westl. Teilfläche des Flurstücks 413 sowie östl. Teilfläche des Flurstücks 414.

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. Die räumlichen Geltungsbereiche sind im Übersichtsplan bzw. Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

Begründung:

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.

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 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, zur öffentlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, hat vom 01.03.2023 bis einschließlich 03.04.2023 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte (über einen Monat) bis zum 03.04.2023. Mit der Unterrichtung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB wurden diese zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Über die während dieser Zeit vorgebrachten, abwägungsrelevanten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Offenlegungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung (Anlage 6) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt ist.

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlage 2: Änderungsplan; Anlage 3: Übersichtsplan; Anlagen 4 und 5: Teilbereiche mit Alt-Neu-Gegenüberstellung).

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, die 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.

Anlagen:

- Anlage 1: Abwägungsvorschläge
- Anlage 2: Entwurf der Bebauungsplanänderung
- Anlage 3: Übersichtsplan mit Legende
- Anlage 4: 1. Teilbereich: Gegenüberstellung ALT - NEU
- Anlage 5: 2. Teilbereich: Gegenüberstellung ALT - NEU
- Anlage 6: Begründung

ANLAGE 1 zur Vorlage Nr. 176/23

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 284,

Kennwort: "Industriegebiet GVZ Rheine", der Stadt Rheine

I. Abwägungsbeschluss

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Es wird festgestellt, dass aus der Öffentlichkeit keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

2.1 Kreis Steinfurt; Amt für Planung, Naturschutz und Mobilität; 48656 Steinfurt Stellungnahme vom 03.04.2023

Inhalt:

„Natur- und Artenschutz:

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 284 „Industriegebiet GVZ“ der Stadt Rheine soll eine im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 284 festgesetzte „Fläche für Wald“ in eine neue Nutzungsform überführt und als Industriegebiet ausgewiesen werden. Da es sich hier um Waldflächen im Sinne des Landesforstgesetzes NRW handelt, ist beim Landesbetrieb Wald und Holz eine Waldumwandlungsgenehmigung zu beantragen. In diesem Verfahren ist die untere Naturschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen.

Artenschutzrechtliche Belange:

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgende Bedingungen verbindlich in die Begründung und die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen:

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.“

Abwägungsvorschlag:

Natur- und Artenschutz:

Der 2. Änderungsbereich dieser Bebauungsplanänderung beinhaltet primär die Umwandlung einer ehemaligen Wald- bzw. derzeitigen Brach- und Ablagerungsfläche in ein gewerblich nutzbares Betriebsareal. Hier liegt also ein geplanter, forstrechtlicher sowie naturschutzrechtlicher Eingriff vor. Da im Rahmen der Eingriffsbilanzierung der forstrechtliche Ersatz in der Regel höher ist als der naturschutzrechtliche Ausgleich, sind 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 Walderersatz nicht im Rahmen eines Antragsverfahrens behandelt, sondern im Rahmen dieses Bebauungsplanänderungsverfahrens mit der Forstbehörde (unter Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde) abgestimmt und geklärt.

Artenschutzrechtliche Belange:

Die angemessene, ausreichende Kompensation findet im Rahmen des Forstrechts bzw. im Rahmen dieses Bebauungsplanänderungsverfahrens statt. Dies gilt ebenso für die artenschutzrechtliche Relevanz dieser relativ marginalen Bebauungsplanänderungen. Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz 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.

Allerdings werden zur Vermeidung des späteren Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die von der unteren Naturschutzbehörde vorgebrachten Bedingungen als „Hinweise“ in diese Bebauungsplanänderung nebst Begründung nachrichtlich übernommen. Sie basieren nicht auf baurechtlichen, sondern auf naturschutzrechtlichen Vorgaben und sind insofern unmittelbar über die Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetze zu beachten.

2.2 Landesbetrieb Wald und Holz NRW; Regionalforstamt Münsterland; 48147 Münster Stellungnahme vom 09.03.2023

Inhalt:

„Gegen die o.g. Planung bestehen von Seiten des Regionalforstamtes erhebliche Bedenken. In der Begründung wurde für den Änderungsbereich 2 ein Walderersatz von 1:1,5 erwähnt. Dies ist nicht ausreichend, es ist ein Ersatz im Verhältnis 1:2 zu erbringen. Dies gilt ebenso für den Änderungsbereich 1, auch diese Fläche war ehemals Wald.“

Zudem bitte ich um Mitteilung, ob und welche Ersatzflächen für das restliche, bereits bebaute Gebiet erbracht wurden, siehe Anlage. Andernfalls sind hierfür im dem o.g. Verhältnis noch Ersatzflächen zu erbringen.

Diese Fläche muss geeignet und abgestimmt und darf vorher kein Wald und auch nicht in irgendeiner Form versiegelt gewesen sein. Die Fläche ist mit standortgerechten, klimastabilen Forstpflanzen, innerhalb der auf den Eingriff folgenden Pflanzperiode zu bepflanzen.

Um die Bedenken zurückstellen zu können wird diesbezüglich eine hinreichend bestimmte Beschreibung der Kompensationsmaßnahme (z. B. Lage, Pflanzensortiment, Pflanzabstände, Größe/Alter, Schutz der Kultur, ggf. Pflege und Nachbesserungen ab 20 %) sowie die Fläche (Gemarkung, Flur, Flurstück) benötigt.“

Abwägungsvorschlag:

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 qm x 2). Der Forderung der zuständigen Fachbehörde wird insofern entsprochen.

Die Waldersatzflächen wurden von der Stadt Rheine benannt und mit der Forstbehörde abgestimmt. Die nachfolgenden Erstaufforstungen werden unter forstlicher Begleitung fachgerecht umgesetzt.

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

Die zweite Waldersatzfläche im Stadtteil Gellendorf/Ossenpohl, am Kreuzungspunkt Im Ossenpohl/Schwarzer Weg (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.

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. Allerdings obliegen originäre forstwirtschaftliche Details wie Pflanzensortimente, Pflanzabstände, Größe/Alter, Schutz der Kultur, Pflege und Nachbesserungen der Fachkompetenz der zuständigen Behörde. Dieser Fachkompetenz möchte die Stadt Rheine nicht vorgreifen.

Das Regionalforstamt Münsterland fordert eine Mitteilung, ob und welche Ersatzflächen für das restliche, bereits bebaute Gebiet (also für das gesamte GVZ-Areal) erbracht wurden. Die geforderten Nachweise - hinsichtlich der „Restflächen“ - befinden sich außerhalb der aktuell vorliegenden, zur Disposition stehenden Änderungsbereiche und sind damit nicht Gegenstand des laufenden Verfahrens. Insofern ist auch keine historische Aufarbeitung der für das GVZ geleisteten Kompensationsflächen- bzw. -maßnahmen geboten.

Der Forstbehörde wurde verwaltungsseitig die Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 284, Kennwort: „Industriegebiet GVZ Rheine“ übermittelt. In dieser ist konkret die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung tabellarisch nachgewiesen, mit dem Ergebnis, dass damals 37 ha Waldflächen überplant und - entsprechend dem geforderten Faktor 1:2 - ca. 76,5 ha intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen aufgeforstet wurden. Die Aufforstungen sind seit langem in vollem Umfang realisiert und bilden heute vorwiegend in der Gemarkung Elte und nördlich

der A 30 Laubwälder mit standortheimischen Baumarten. Dies erfolgte stets in engen Abstimmung mit der damals zuständigen Forstbehörde (Forstamt Steinfurt).

Die auf Grundlage des Ursprungs-Bebauungsplanes genehmigten gewerblich-industriellen Ansiedlungen haben demnach sukzessive Waldflächen gerodet, die zuvor sach- und fachgerecht bilanziert sowie bereits ausgeglichen bzw. ersetzt wurden. Insofern beruht auch die aktuelle Änderung der festgesetzten, öffentlichen Verkehrsfläche in ein Gewerbegrundstück auf bestehendem, bereits kompensiertem Baurecht.

Die Waldflächen sind also nicht erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes entstanden, sondern waren immer schon Teil der damals im Verfahren berücksichtigten Eingriffs-/Ausgleichsberechnung und der konkreten Bestimmung von Ersatzaufforstungsflächen.