

Vorlage Nr. 198/07/1

Betreff: **Bebauungspläne Nrn. 302 - 305, Kennwörter: "Gellendorfer Mark-Nord", "Gellendorfer Mark-Süd", "Gellendorfer Mark-West", "Gellendorfer Mark-Ost", der Stadt Rheine**

I. Beratung der Stellungnahmen

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 2 Abs. 2 BauGB

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

II. Bestätigung der Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses

III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"	16.05.2007	Berichterstattung durch:	Herrn Schröer Frau Gellenbeck				
TOP	Abstimmungsergebnis				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.		
Rat der Stadt Rheine	23.05.2007	Berichterstattung durch:	Herrn Kuhlmann Herrn Schröer				
TOP	Abstimmungsergebnis				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.		

Betroffene Produkte

51	Stadtplanung
----	--------------

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Finanzierung		Jährliche Folgekosten	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereit- stellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer der Begründung
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Eigenanteil		
€	€	€	€	

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

beim Produkt/Projekt _____ in Höhe von _____ € zur Verfügung.

in Höhe von _____ **nicht** zur Verfügung.

mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja Nein

Vorbemerkung/Kurzerläuterung

Die öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 302, Kennwort: „Gellendorfer Mark-**Nord**“, der Stadt Rheine hat vom 16. Dezember 2004 bis einschließlich 18. Februar 2005 und die gemeinsame öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu den Bebauungsplänen Nrn. 302 - 305, Kennwort: „Gellendorfer Mark-**Nord**“ (erneute Offenlage), Gellendorfer Mark-**Süd**“, „Gellendorfer Mark-**West**“, „Gellendorfer Mark-**Ost**“, der Stadt Rheine hat vom 2. April 2007 bis einschließlich 4. Mai 2007 stattgefunden. Ebenso wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB jeweils beteiligt.

Während dieser Zeiten sind vonseiten der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgetragen worden sowie vonseiten der Öffentlichkeit eingegangen. Hier ist eine Abwägung zu treffen. Danach kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der gemeinsamen Begründung zu den o. g. Bebauungsplänen zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt ist. Ebenfalls sind die Entwürfe der 4 Bebauungspläne beigelegt.

Aufgrund der sich teilweise wiederholenden Stellungnahmen wird eine **gemeinsame** Abwägung der in den vorgenannten beiden öffentlichen Auslegungen eingegangenen Stellungnahmen vorgeschlagen.

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

I. Beratung der Stellungnahmen

1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

1.1 Eingabe eines Anliegers, Kasernenstraße, 48432 Rheine, vom 15. April 2007

„Meine Frage ist auf den in der Offenlage befindlichen Bebauungsplan Nr.304, Kennwort: "Gellendorfer Mark West", der Stadt Rheine ausgerichtet.

- 1) *Warum wird die Planstraße zur Kasernenstraße zwischen zwei Mehrfamilienhäusern geplant?*
- 2) *Warum wird bei dieser Planung übersehen, dass sich dort Garagen befinden.*
- 3) *Diese Garagen sind mit Genehmigung des Vermieters dem Bundesvermögensamt Münster, im Jahre 1972 bei der Stadt Rheine beantragt und genehmigt worden. Die Bauausführung wurde durch einen Bauingenieur des "staatlichen Bauamtes Rheine" begleitet.*

- 4) *Die Eigentumsverhältnisse: Die 5 Garagen befinden sich im Besitz von 5 Bewohnern der Häuser Kasernenstraße 12 + 16. Die ehemaligen Kfz-Abstellplätze, die dann als Garagen, auf eigene Kosten der Mieter überbaut wurden, sind Bestandteil der damaligen Mietverträge.*
- 5) *Ich bin nicht bereit, auf meine Garage zu verzichten, da als Alternative nur fünfzig Meter weiter nach Osten, eine Anbindung an die Straße "Ossenpohl" ohne Schwierigkeiten möglich wäre. Oder sind die drei (3) Bediensteten der "Stadt Rheine" die im Ossenpohl bzw. auf dem Eckgrundstück Kasernenstraße/Ossenpohl wohnen der Grund, weshalb diese Möglichkeit noch nicht in Betracht gezogen wurde.*

Zweite Eingabe des o. g. Anliegers, Kasernenstraße, 48432 Rheine, vom 30. April 2007

„Hiermit lege ich zeit- und fristgerecht Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 304, mit dem Kennwort: ‚Gellendorfer Mark-West‘ ein. (Ende der Offenlage 4. Mai 2007)

1. *Mir gehört eine der fünf (5) Garagen, die für einen völlig unnötigen Fuß- und Fahrradweg weichen müsste. Dieser überflüssige Fahrradweg ist doch nur eine **verkappte** Trasse für die Abwasserleitung der ‚Gartenstadt‘. Diese Abwässer könnten ebenso über die alte schon vorhandene intakte Abwasserführung durch die ‚Kaserne‘ abgeführt werden. Die ‚ehemaligen‘ Hausherren bzw. die ehemals zuständige Baubehörde, der **Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Niederlassung Recklinghausen, Außenstelle Rheine, Humboldtstraße 51**, werden sicherlich noch mit ‚Unterlagen‘ weiterhelfen können.*
2. *Die Verlängerung der Straßenführung der Planstraße (parallel zur Kasernenstraße) in Richtung Osten mit einem Direktanschluss an die Straße Im Ossenpohl wurde bisher ebenfalls nur mit einem (60 m entfernten) weiteren Fuß- und Fahrradweg geplant. Warum wird **hier** nicht eine **Anliegerstraße** durchgezogen, die durch den **Bebauungsplan Nr. 302 „Nord“** begrenzt würde. Als Alternative wäre dann auch die Weiterführung dieser Straße in Richtung Süden mit Anbindung an die Hauptstraße der ehemaligen Kaserne (parallel zur Grenze des Bebauungsplanes Nr. 303, Gellendorfer Mark-Süd), die nach den vorliegenden Bebauungsplänen weiterbesteht.*
3. *Nach den mir durch Ihre Verwaltung zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen aus der Offenlage müsste zu viel des großen und alten, zum Teil naturgeschützten Baumbestandes gefällt werden. Hier stehen Eichen, Buchen, Waldkiefern, Eiben und die unvermeidlichen Birken. Die Vernichtung dieses ‚wertvollen‘ Mischbestandes würde einer ‚Parklandschaft‘, die hier erhalten werden soll, nicht gerecht werden. Der gesamte Baumbestand auf den Grundstücken ‚Kasernenstraße 12 – 16‘ wurde erst 2005/2006 durch den zuständigen Förster auf **gesundes Mischwaldverhältnis“ durchgeforstet**. Hier wurden etwa 40 Birken und krankes Gehölz gefällt. Das Strauchwerk wurde ‚auf den Stock‘ gesetzt. Durch diese Maßnahmen hat die Forstverwaltung schon Tatsachen geschaffen, die ihren Vorstellungen entgegenkommen*

müsste. (Hierzu weise ich auf Absatz 3 der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 304, Gellendorfer Mark-West Ihrer Offenlage hin.)"

4. Auf dem als Parzelle Nr. 241 eingetragenen Grundstück befindet sich ein Spülbrunnen zur Wasserversorgung der Grünanlagen des Hauses Kasernenstraße 16. Dieser mit einer elektrischen Pumpe installierte Brunnen wurde durch die Hausgemeinschaft auf eigene Kosten errichtet und betrieben. Wer erstattet ggf. diese Kosten oder wer setzt einen neuen Brunnen an anderer Stelle?
5. Die Anwohner der Kasernenstraße würden bei einer zwangsweise neu zu verlegenden Abwasserleitung mit enormen **Anliegerkosten** belastet, da die Kapazität der ‚alten‘ Rohrleitungen [in der Kasernenstraße] nicht für eine große neue Siedlung ausreicht. Das Abwassernetz in der ehemaligen Kaserne dagegen ist aufnahme- und ausbaufähig."

1.2 Eingabe einer Anwohnerin der Kasernenstraße vom 30. April 2007

„Hiermit lege ich fristgerecht Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 304, mit dem Kennwort: „Gellendorfer Mark-West“ ein.

1. Mir gehört eine der fünf (5) Garagen, die für einen m. E. unnötigen Fuß- und Fahrradweg weichen müsste. Dieser Fahrradweg ist doch nur eine ‚**getarnte**‘ Wegführung für die Abwasserleitung der ‚Gartenstadt‘. Diese Abwässer könnten ebenso über die alte Abwasserführung durch die ‚Kaserne‘ abgeführt werden. Die Leitungen liegen dort schon. Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Außenstelle Rheine, kann da bestimmt noch mit Unterlagen weiterhelfen.
2. Nach den mir vorliegenden Planungsunterlagen aus der Offenlage müsste auf den als Bauplätze (auf dem Grundstück Kasernenstraße 12 – 16) geplanten Parzellen zu viel des großen, alten, zum Teil naturgeschützten Baumbestandes gefällt werden. Dieses würde einer ‚Gartenstadt Gellendorf‘, die eine Parklandschaft beinhalten soll, nicht gerecht werden.
3. Auf dem als Parzelle Nr. 241 eingetragenen Grundstück befindet sich ein Spülbrunnen zur Wasserversorgung der Grünanlagen des Hauses Kasernenstraße 16. Dieser mit einer elektrischen Pumpe installierte Brunnen wurde durch die Hausgemeinschaft auf eigene Kosten errichtet. Wer erstattet diese Kosten oder setzt einen neuen Brunnen?"

1.3 Eingabe einer Anwohnerin der Kasernenstraße vom 30. April 2007

„Hiermit lege ich Widerspruch gegen o. a. Bebauungsplan ein.

1. Nach diesem Bebauungsplan würde eine Straße durch ‚meine‘ Garage führen.
2. Die Abwässer können auch über die Kaserne abgeleitet werden.

3. Nach den Zeichnungen müssten für Bauplätze zu viele große Bäume gefällt werden.

Dieses würde dem Ziel ‚Gartenstadt Gellendorf‘ komplett widersprechen.“

1.4 Eingabe einer Anwohnerin der Kasernenstraße vom 30. April 2007

„Hiermit lege ich zeitgerecht Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 304 mit dem Kennwort: „Gellendorfer Mark-West“, ein.

Die Durchführung von Teilen dieser Baumaßnahmen würde durch meine Garage führen. Hiermit bin ich nicht einverstanden. Dieser Fahrradweg ist völlig unnötig und könnte über den nur **60 m** weiter gelegenen Fuß- und Fahrradweg in den ‚Ossenpohl‘ führen. Ein Fuß- und Fahrradweg als Trasse für das Abwasser der ‚Gartenstadt‘ ist nicht zu tolerieren.

Weiterhin bin ich gegen das Fällen der großen, alten, aber gesunden Bäume auf dem Grundstück von Kasernenstraße Nrn. 12 + 16, die zwangsläufig der Bebauung weichen müssten. Der parkähnliche Charakter mit einer gesunden Mischwaldstruktur müsste dem Kommerz weichen.“

1.5 Stellungnahme von Anliegern der Kasernenstraße 16 vom 30. April 2007

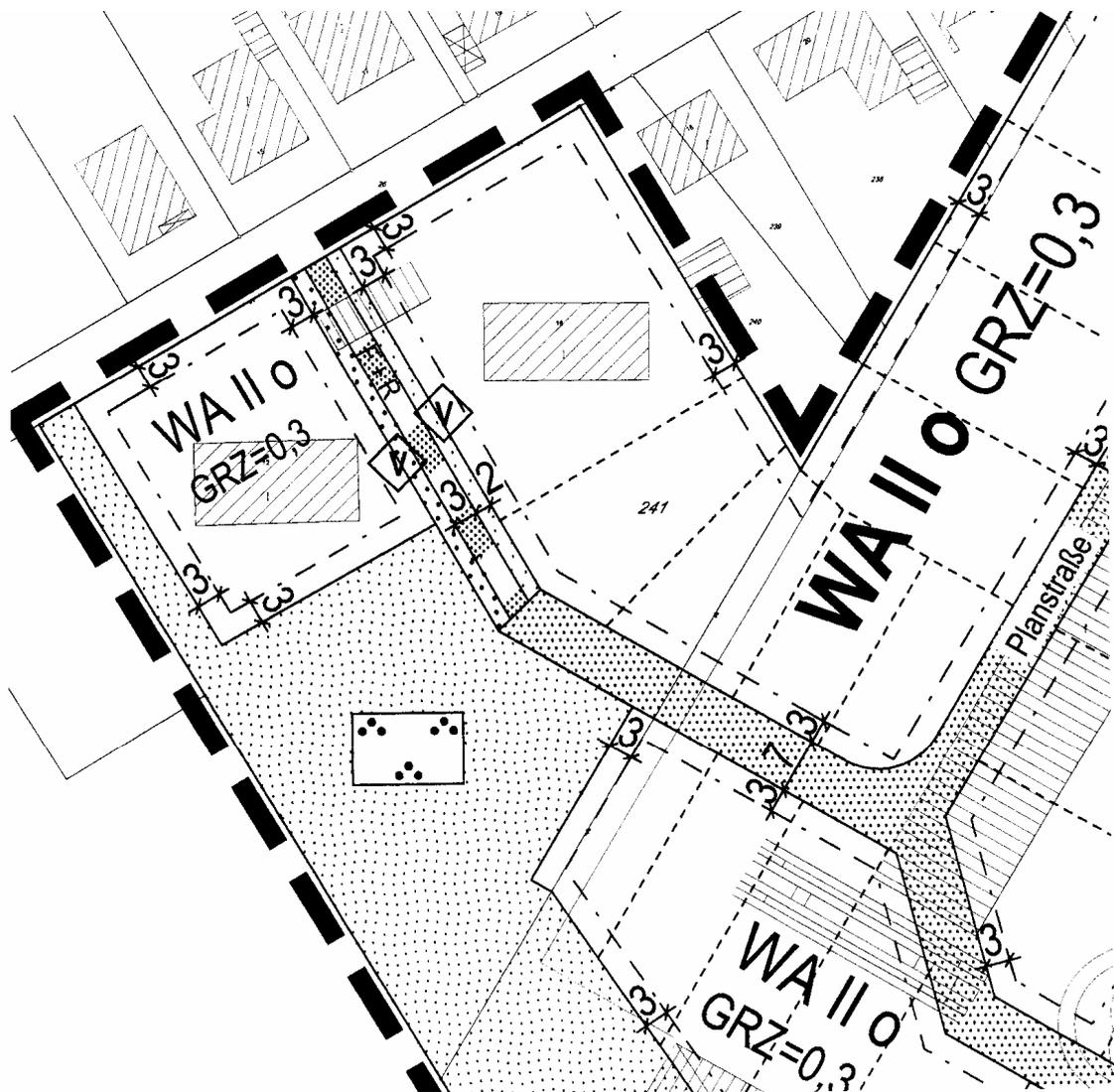
„Hiermit legen wir Widerspruch gegen den **„Bebauungsplan Nr. 304, Kennwort: Gellendorfer Mark-West der Stadt Rheine“** (Offenlage vom 2. April bis 4. Mai 2007) ein.

1. Die in einem Fuß- und Fahrradweg mündende Planstelle vom Neubaugebiet zur Kasernenstraße führt durch **unsere** Garage. Diese Garagen wurden 1972, mit der Erlaubnis des Vermieters ‚Bundesvermögensamt Münster‘, der Baugenehmigung der Stadt Rheine sowie der Baubegleitung durch das ‚Staatliche Bauamt Rheine‘ auf **eigene Kosten der ‚Mieter Kasernenstraße 12 – 16‘** errichtet. Bei der im Bebauungsplan favorisierten Lösung müssten mehrere große Laubbäume gefällt werden. Darüber hinaus ist u. E. diese geplante Trasse doch in erster Linie nur für die Abwasserleitung der Gartenstadt wichtig. Die Nutzung der vorhandenen Abwasserleitungen der ehemaligen Kaserne wäre doch wesentlich effektiver. Dieser Fuß- und Radweg könnte auch über den rund fünfzig (50) Meter entfernten geplanten Fuß- und Radweg in die Verlängerung des ‚Ossenpohls‘ verlaufen.
2. Die Garage ist Abstellplatz für unser Auto und ein Elektromobil für Schwerbehinderte. Wo sollen wir mit dem Elektromobil bleiben?
3. Weiterhin stehen auf dem Grundstück Kasernenstraße 12 – 16 schützenswerte Bäume (nach der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Rheine), darunter auch die seltenen unter Naturschutz stehenden Eiben sowie Buchen, Eichen, Waldkiefern und Birken, die Ihrer Bebauung zum Opfer fallen würden.“

Abwägung und Abwägungsbeschluss zu 1.1 bis 1.5:

Die Eingaben 1.1 bis 1.5 beziehen sich alle auf die Planungen im Bereich des Flurstückes 241 an der Kasernenstraße und werden hiermit gemeinsam abgewägt.

Die Bauleitplanung für die „Gellendorfer Mark“ wird betrieben, um die ehemals militärisch genutzten Bereiche einer städtebaulichen Neuordnung zuzuführen, und zwar für Gewerbe-, Misch- und Wohnnutzung und um diese verschiedenen genutzten Flächen und Einrichtungen für eine Nachfolgenutzung in richtiger Dimensionierung und Nutzungszonierung zu einem harmonischen Siedlungsgefüge in Verzahnung mit den vorhandenen Siedlungsansätzen Gellendorf umzubilden. Die Bebauungspläne Nrn. 302 bis 305 beinhalten somit ausschließlich ehemals militärisch genutzte Bereiche und keine Privatflächen.



Skizze: Planung im Bereich Flurstück 241

Das Flurstück 241, Flur 26, Gemarkung Rheine rechts der Ems, an der Kasernenstraße ist mit zwei Wohngebäuden (sog. Feldweibelhäuser) einschl. fünf Garagen belegt und befindet sich im Eigentum des Bundes.

Im Zuge der Planung für den Bereich Gellendorfer Mark wurden im Vorfeld umfangreiche Bestandsaufnahmen sowie Untersuchungen sowie ein Entwässerungsgutachten in Auftrag gegeben. In diesem Zusammenhang wurde auch mit den „ehemaligen“ Hausherrn sowie zuständigen Behörden eng zusammengearbeitet. Die im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung des ehemaligen Kasernengeländes erteilten Genehmigungen waren nur für die militärische Nutzung erteilt. D. h. mit Übernahme bzw. einer städtebaulichen Neuordnung verlieren diese ihre Gültigkeit; insofern kann von einer „intakten Abwasserführung“ bzw. "eines aufnahme- und ausbaufähigen Abwassernetzes" der ehemaligen Kaserne nicht die Rede sein.

Das Schmutzwasser des gesamten Kasernengeländes wurde bisher ausschließlich über eine Schmutzwasserpumpstation im östlichen Bereich des Kasernengeländes ins öffentliche Kanalnetz der Stadt Rheine in Höhe Merschensheideweg abgeleitet.

Die Einleitungsmenge am Merschensheideweg ist begrenzt. Aus diesem Grunde musste im Vertrag zur Übernahme der Schmutzwassermengen aus dem Kasernengelände eine Mengenbegrenzung vereinbart werden. Im Zuge der Überplanung der Kaserne in entwässerungstechnischer Sicht wurde deutlich, dass die zukünftig zu erwartenden Abwassermengen des Gesamtgeländes nicht über die alte Ableitungsstelle aufgenommen werden können. Aus diesem Grunde wurden die Einzugsgebiete aufgeteilt und ein Teileinzugsgebiet mit einer Ableitung der Schmutzwasser zur Kasernenstraße nötig.

Die Anbindung der neuen Schmutzwasserabteilung zur Kasernenstraße musste aufgrund der Höhenlage des vorhandenen Schmutzwasserkanals in Höhe des Flurstückes 241 erfolgen. Eine Anbindung am Ende der Kasernenstraße im Bereich der Straße Im Ossenpohl musste deshalb ausscheiden.

Es ist geplant, zwischen den beiden Wohngebäuden einen Fuß- und Radweg sowie wegebegleitende Verkehrsgrünflächen anzulegen, der das ehemalige Kasernengelände mit der vorhandenen Bebauung an der Kasernenstraße und somit an den gewachsenen Siedlungsbereich Gellendorf anbindet.

Diese Parzelle wird in einer Breite von 7 m benötigt, um hier auch den Anschluss an das Ver- und Entsorgungssystem des Stadtteils Gellendorf in der Kasernenstraße zu gewährleisten.

Schmutzwasser für ein Teilgebiet der Kaserne kann nur über die vorhandene Leitungsvorflut in der Kasernenstraße angeschlossen werden. Die Tiefenlage des vorhandenen Leitungsnetzes in der Kasernenstraße lässt es erst zu, an diesem vorgesehenen Punkt zwischen den Gebäuden der Feldweibelhäuser den Anschluss herzustellen. Eine Ableitung in Höhe Kasernenstraße/Ossenpohl ist wegen der vorhandenen Sohlhöhe der Schmutzwasserleitung technisch nicht möglich. Es wurde sehr wohl diese „Möglichkeit“ überprüft; aus technischer Sicht musste diese Variante jedoch ausscheiden.

Zufällig wohnt in diesem Bereich eine städtische Angestellte; wie auch weitere Angestellte der Stadt Rheine in Gellendorf bzw. im Stadtgebiet von Rheine wohnen. Diese Tatsache hat bei der Planung keine Rolle gespielt.

Die Trasse zwischen den beiden Feldweibelhäusern an der Kasernenstraße wurde weiterhin gewählt, weil weder an der Südseite noch an der Nordseite des Flurstückes 241 der Grenzabstand zum Gebäude ausreichend ist und weil an der Süd-

grenze und an der südlichen Spitze des Grundstückes sich ökologisch wertvoller Baumbestand befindet.

Die in diesem Bereich errichteten Garagen sind Eigentum der Mieter und stehen auf Grund und Boden des Bundes. Die bisherige Planung ist in Übereinstimmung mit dem Eigentümer erfolgt.

Bei Durchführung der Planung wird die Stadt die erforderliche Trasse für den Fuß- und Radweg erwerben; bestehende Mietverhältnisse an der Garagennutzung sind aufzuheben. Mit den Nutzern der Garagen wird über die Versetzung dieser Garagen bzw. über Entschädigungen verhandelt werden, um entsprechende privatrechtliche Regelungen zu treffen.

Beitragspflichten bzw. "enorme Anliegerkosten" werden hierdurch nicht ausgelöst.

Es wird festgestellt, dass sehr wohl im Vorfeld der nunmehr offengelegten Planungen über Alternativstandorte bzw. Trassen zur Ver- und Entsorgung nachgedacht bzw. überprüft wurde. Die Trassenfestlegung im Bereich zwischen den beiden Feldweibelhäusern ist sehr wohl begründet. Zur Durchführung der nunmehr vorgelegten Planung werden entsprechende privatrechtliche Regelungen mit den Betroffenen getroffen.

Neben der Trasse für die Schmutzwasserleitung bzw. für eine Fuß- und Radweg wird auf dem Flurstück 241 im südwestlichen Bereich eine öffentliche Grünanlage (Parkanlage) festgesetzt, um den existenten ökologisch wertvollen Baumbestand zu erhalten.

Es ist richtig zu stellen, dass sich auf dem Flurstück 241, im Bereich der im Bebauungsplan Nr. 304 dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen und auch der Bauflächen keine naturschutzrechtlich geschützten Baumarten befinden. Die in den Eingaben besonders erwähnten Eiben, befinden sich im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) und werden somit nicht einer Bebauung zum Opfer fallen. Überdies sind Eiben jedoch gem. Anlage 1 zur Bundesartenschutzverordnung nur geschützt, sofern es sich um wild lebende Populationen dieser Art handelt, was hier sicher nicht der Fall ist.

Im Bereich der auf dem Flurstück 241 dargestellten Planstraße befinden sich 3 schwache Eichen mit Brusthöhendurchmessern von 12-18 cm, 2 Birken mit Stammdurchmessern von 30-40 cm, sowie eine Kiefer mit einem Stammdurchmesser von ca. 35 cm. Im Bereich des anschließenden Fuß- und Radweges bis zur Kasernenstraße stehen 3 mittelstarke bis starke Eichen mit Brusthöhendurchmessern von 35 bis 50 cm, eine mittelstarke Birke sowie zwei schwächere Birken und eine Eiche mit Stammdurchmessern von 18 bis 25 cm. In weiten Teilen sind im Bereich des geplanten Fuß- und Radweges jedoch keine Bäume oder andere Gehölze vorhanden. Mit Realisierung des Fuß- und Radweges wird daher insgesamt nur in relativ geringem Umfang in den vorhandenen Baumbestand eingegriffen.

Die als Wohnbaufläche dargestellte Teilfläche des Flurstückes 241 südlich des vorhandenen Wohnhauses Kasernenstraße 16, ist mit zwei mittelstarken bis starken Eichen, 10 mittelstarken Laubbäumen (3 Eichen und 7 Birken) sowie 8 schwächeren Laub- und Nadelbäumen (Eichen, Birken und Kiefern) mit Stammdurchmessern von 15-20 cm bestanden. Entsprechend der Textlichen Festsetzung Nr. 2. des Bebauungsplanes Nr. 304, ist davon auszugehen, dass einzelne Eichen, die nach der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rhei-

ne geschützt sind, bei Realisierung der neuen Wohnbebauung erhalten werden können. Nach der Baumschutzsatzung geschützte Bäume, die für die Neubebauung entfernt werden müssen, sind nach den Regelungen der Baumschutzsatzung durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) im südwestlichen Teil des Flurstückes 241 wird die dauerhafte Erhaltung und fachgerechte Pflege des hier vorhandenen, wertvollen Groß- und Altbaumbestandes und sonstigen Gehölzbestandes (so auch der vorhandenen, wegen ihres Alters und ihrer Größe bedeutsamen Eiben) dauerhaft gewährleistet. Insgesamt betrachtet, wird mit den graphischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 304 sowohl dem Gebot der ökologischen und landschaftlichen Eingriffsminimierung als auch der städtebaulichen Zielsetzung eines attraktiv gestalteten und intensiv durchgrüntem neuen Wohngebietes im Sinne einer „Gartenstadt“ sehr wohl Rechnung getragen. Die mit Umsetzung der geplanten Bau-, Verkehrs- und Erschließungsflächen im Bereich der Grundstücke Kasernenstraße 12 und 16 nicht zu vermeidenden Verluste von erhaltenswertem Baumbestand, sind in Anbetracht der weit umfangreicheren, zu erhaltenden Gehölzbestände auf dem in Rede stehenden Grundstückes (Flurstück 241) und dem unmittelbaren Umfeld, als auch in Anbetracht der gem. Baumschutzsatzung zu leistenden Ersatzanpflanzungen, sowohl ökologisch als auch landschaftsgestalterisch und städtebaulich vertretbar.

Sowohl die Ausnutzung dieser Baurechte sowie auch die Nutzung bzw. der Betrieb des installierten Brunnens ist mit dem Eigentümer abzustimmen; derartige privatrechtliche Regelungen können nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes sein.

Wie bereits ausgeführt, wird in der Kasernenstraße kein neuer Kanal verlegt. Der vorhandene Kanal in der Kasernenstraße ist für einen Teilbereich des Kasernengeländes sehr wohl aufnahme- und ausbaufähig, sodass hier auch keine "Anliegerkosten" anfallen.

Es wird festgestellt, dass den vorgetragenen Anregungen zum Grünbestand durch die Grünordnung in den Bebauungsplänen ausreichend Rechnung getragen wird. Im Hinblick auf Garagen und Brunnen werden privatrechtliche Regelungen mit dem jeweiligen Eigentümer Bund bzw. Stadt getroffen.

1.6 Eingabe eines Landwirtes, Elter Straße, 48432 Rheine, vertreten durch ein Rechtsanwaltsbüro aus Paderborn, vom 24. April 2007

„Namens und im Auftrage unseres Mandanten gehen wir zu der Planungsabsicht der Stadt Rheine folgende Stellungnahme ab:

Herr Teigelkamp ist Inhaber und Betreiber eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes mit schwerpunktmäßiger Rindviehhaltung. Dieser Betrieb verursacht erhebliche Geruchsmissionen. Der Bebauungsplan setzt teilweise ein allgemeines Wohngebiet fest. Das Nebeneinander von Wohnbebauung und imitierender landwirtschaftlicher Nutzung erzeugt Konflikte.

Landwirtschaftliche Betriebe, die auf Tierhaltung ausgerichtet sind, sind zwangsläufig mit Gerüchen und sonstigen Belästigungen verbunden. Rückt Wohnbebauung an einen solchen landwirtschaftlichen Betrieb heran, sind Konflikte zwischen diesen potentiell unverträglichen Nutzungen unausweichlich. Die Wohnnutzung kann durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe einer Belästigung und Stö-

rung insbesondere durch Gerüche ausgesetzt werden, die mit der Schutzbedürftigkeit und Schutzwürdigkeit dieser Nutzung nicht mehr vereinbar ist. Rückt Wohnbebauung zu dicht an einen landwirtschaftlichen Betrieb heran, könnten künftige Bewohner des Plangebiets wegen der Immissionen, die von dem landwirtschaftlichen Betrieb ausgehen, öffentlich-rechtliche oder zivilrechtliche Abwehransprüche erheben. Dem Inhaber des Betriebes könnten behördliche Auflagen zum Schutz der Anwohner erteilt werden. Die Zulassung auch von Wohngebäuden in der Nähe eines landwirtschaftlichen Betriebes könnte auf diese Weise Bestand und Entwicklung des Betriebes gefährden. Diese Belange hat die Gemeinde bei ihrer Bauleitplanung zu berücksichtigen (vgl. BVerwG, Urteil vom 14. Januar 1993 – 4 C 19.90 – BRS 55, Nr. 175; OVG Münster vom 2. Juli 2003 – 7 aD 35/02.NW – (Internet).

Die Stadt Rheine hat ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben, das unter dem 18. August 2004 (!) von dem Sachverständigen Langguth erstellt worden ist.

Das Gutachten untersucht allein die vom Betrieb unseres Mandanten ausgehenden Geruchsimmissionen. Es kommt zu dem Ergebnis, dass in dem dem Betrieb unseres Mandanten am nächsten gelegenen Bereich Wahrnehmungshäufigkeiten von bis zu 11,4 % der Jahresgeruchsstunden entstehen. Gleichwohl ist offenbar beabsichtigt, die Wohnbebauung festzusetzen.

Nach der GIRL, die dem Gutachten zu Grunde liegt, ist für ein Wohngebiet ein Richtwert von 10 % Jahresgeruchsstunden anzuhalten.

Zu dem Gutachten nehmen wir wie folgt Stellung:

- 1. Das Gutachten arbeitet einerseits mit den Wetterdaten Münster/Osnabrück – Flughafen (S. 9 des Gutachtens). An anderer Stelle, bei der Darstellung der Windrose, ist die Rede von der Wetterstation Greven.*
- 2. Zu ermitteln ist die Gesamtbelastung. Dem wird das Gutachten nicht gerecht, wenn es lediglich die Belastungen durch den Betrieb Teigelkamp berücksichtigt, die Belastungen durch die anderen Betriebe jedoch nicht aufnimmt.*

An dieser Stelle sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass solche Betriebe nicht etwa deshalb aus der Betrachtung herausfallen, weil deren Beitrag zur Gesamtbelastung geringer als 2 % Jahresgeruchsstunden ist, jedoch greift die Regelung in Ziffer 3.3 der GIRL für solche Fälle nicht (vgl. OVG Münster, Urteil vom 22. Juli 2003 – 7 aD 35/02.NE –.

Die Empfehlung im Gutachten, in einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan einen Hinweis auf die Beeinträchtigung durch Gerüche zu geben, ist planungsrechtlich unbrauchbar. Solche Hinweise lösen den Konflikt nicht, sondern beschreiben ihn allenfalls (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 28. Oktober 2004 – 1 KN 202/03 – BauR 2005, 906).

- 3. Zu bemängeln ist weiter, dass der Gutachter die Einwirkzeit dadurch vermindert hat, dass er die Zeit des Weidegangs der Kühe in Abzug gebracht. Dabei hat es der Sachverständige sogar dahingestellt sein lassen, ob die Kühe am Abend und in der Nacht sich zum Melken im Stall aufhalten. Letzteres ist der*

Fall. Gleichwohl sind die Geruchsmissionen des Stalls auch während der Tageszeit, in der die Kühe weiden, präsent. Die Gerüche strahlen ab von den Güllekanälen, die unter dem Stall eingelassen sind und von den Rückständen der tierlichen Exkremente im Stall; die aber auch vorhanden sind, wenn die Kühe draußen weiden. Deshalb hätte keine Beschränkung der Einwirkungszeit gerechnet werden dürfen.

4. *Das Gutachten ist mit der Qualitätsstufe – 2 gerechnet, hätte aber in der Qualitätsstufe + 1 gerechnet werden müssen.*

Im Übrigen sind die Anemometerhöhen mit einem fehlerhaften Korrekturfaktor versehen worden.

Es fehlt zur Überprüfung des Gutachtens auch die Lochdatei. Das unvollständige Gutachten ist insoweit nicht prüffähig.

5. *Wir bemängeln weiter Folgendes:*

In einer Rastfläche wird ein Durchschnittswert von 11,4 % Jahresgeruchsstunden angehalten. In der sich südlich daran anschließenden Rasterfläche findet sich ein Durchschnittswert von 15,0. Die Werte sind jeweils der auf die Mitte projizierte Durchschnittswert der an den Aufpunkten an den 4 Ecken der Raster ermittelten Punktwerte. Diese Methodik ist statistisch unzulässig. Sie vermittelt einen unzutreffenden Eindruck. Es ist naheliegend, dass an den Rändern der Raster Mittelwerte weit oberhalb der Richtwerte anzutreffen sind."

Eine weitere Eingabe des vorgenannten Rechtsanwaltes aus Paderborn vom 2. Mai 2007

„Die Stadt Rheine macht sich die Lösung der Probleme einfach. Sie erklärt alle landwirtschaftlichen Betriebe auf den passiven Bestandsschutz reduziert und weist ergänzend darauf hin, dass die Betriebe schon jetzt mit Blick auf nähere Wohnbebauung mehr Immissionen verursachen, als es den Immissionsrichtwerten entsprechen würde. Das scheint auch die Begründung für den Sachverständigen zu sein, diese Betriebe mit Blick auf die Ermittlung einer Gesamtbelastung nicht zu berücksichtigen. Das ist aber gedanklich falsch. Die Regelung in Ziffer 3.3 der GIRL, wonach die Genehmigung einer Anlage auch bei Überschreitung der Immissionswerte nicht wegen der Geruchsmissionen versagt werden soll, wenn der von der zu beurteilenden Anlage zu erwartende Immissionsbeitrag auf keiner Beurteilungsfläche den Wert von 0,02 überschreitet, gilt nur im Genehmigungsverfahren, nicht jedoch bei der planerischen Abwägung (vgl. OVG Münster, Urteil vom 2. Juli 2003 – 7 AD 35/02.NE –).

Die Stadt macht es sich auch zu einfach, wenn sie nur auf die formell genehmigten Bestände abstellt. Wenn im Zeitpunkt der Planung tatsächlich Bestände vorhanden sind, die über den genehmigten Bestand hinausgehen, dann sind diese Bestände berücksichtigungspflichtig, wenn sie materiell legal sind, für sie also im Falle der Beantragung einer Genehmigung eine Genehmigung hätte erteilt werden müssen (vgl. OVG Münster, Urteil vom 2. Juli 2003 a. a. O.).

Betrachtet man alle Bebauungspläne in ihrer Gesamtheit, dann fällt auf, dass ausgerechnet die empfindlichste Nutzung, nämlich die Wohnnutzung, in einem Teilbereich konzentriert worden ist, der der störenden Nutzung der landwirtschaftlichen Betriebe am nächsten liegt. Das hätte man planerisch auch anders konfigurieren können.

*Wir bleiben auch dabei, dass der Betrieb unseres Mandanten in den nächsten Jahren weiter wachsen **muss**, um überlebensfähig zu bleiben. Unser Mandant arbeitet mit seinem Bruder Udo Teigelkamp eng zusammen. Der Bruder Udo Teigelkamp hat einen Schweinemastbetrieb in einem gepachteten Gebäude. Wenn das Pachtverhältnis beendet würde, müsste er sich nach einer anderen Lösung umsehen. Die Geschwister Udo und Matthias Teigelkamp arbeiten betriebswirtschaftlich eng zusammen, auch wenn sie steuerlich und rechtlich zwei verschiedene Betriebe haben. Sie arbeiten mit demselben Maschinenbesatz. Unabhängig davon ist ein Rindviehhaltungsbetrieb mit etwa 80 Milchkühen auf Dauer nicht wettbewerbsfähig. Der Betrieb bewirtschaftet etwa 160 ha Flächen und ist von daher für eine Viehaufstockung durchaus geeignet.*

Es hatte seinerzeit Gespräche mit der Stadt Rheine gegeben über eine zumindest Teilauslastung des Betriebes. Diese Gespräche sind aber in ihren Anfängen stecken geblieben. Die Stadt Rheine hat dann sämtliche in diesem Bereich ansässigen Betriebe für nicht mehr entwicklungs- und erweiterungsfähig erklärt zugunsten ihrer Konversionsabsichten.

Wir bestreiten im Übrigen ausdrücklich, dass der Betrieb unseres Mandanten schon deshalb nicht mehr erweiterungs- und entwicklungsfähig ist, weil er zu anderen Wohnhäusern nach Meinung der Stadt Rheine oder auch des Gutachters nicht mehr die notwendigen Abstände mit Blick auf die Geruchsimmissionen einhält. Das hat der Sachverständige lediglich behauptet, ohne es im Einzelnen darzulegen.

Es ist eine ganz andere Ausgangssituation, wenn man unter dem Gesichtspunkt der planerischen Vorsorge Abstände beurteilt oder eine vorgefundene Situation, die sich über Jahrzehnte hinweg entwickelt hat, hinsichtlich der Frage beurteilt, ob die Abstände noch ausreichend sind. Die Rechtsprechung hat sich noch nie mit einer schematischen Beurteilung abgefunden, sondern stellt immer auf den Einzelfall ab. In der Rechtsprechung wird zutreffend die Meinung vertreten, dass nicht privilegierte Wohnhäuser im Außenbereich gegenüber imitierenden landwirtschaftlichen Betrieben Immissionswerte von mehr als 20 % Jahresgeruchsstunden zu ertragen haben."

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Herr Teigelkamp befürchtet, dass die in der Nähe seines landwirtschaftlichen Betriebes geplante Wohnnutzung (im Gebiet des Bebauungsplanes Gellendorfer Mark Ost) den Bestand und die Entwicklung seines landwirtschaftlichen Betriebes gefährden könnte.

Die Stadt hat sorgfältig geprüft, ob dieser Betrieb und auch die anderen landwirtschaftlichen Betriebe wegen der geplanten neuen Wohnnutzung im Bereich der

ehemaligen Kaserne mit Einschränkungen in ihrem Bestand und in ihrer Weiterentwicklung rechnen müssen. Diese Prüfung hat ergeben, dass auch der hier in Rede stehende landwirtschaftliche Betrieb nicht mit zusätzlichen, durch die geplante Wohnbebauung bedingten Auflagen rechnen muss. Restriktionen für seinen Bestand ergeben sich bereits aus der Pflicht zur Rücksichtnahme auf die in der Nähe dieser Hofstellen schon vorhandenen Wohnhäusern Elter Straße 482, 484 und 491.

Auf Grund dieser schon vorhandenen Wohngebäude ist eine Erweiterung dieses Betriebes ausgeschlossen bzw. unrealistisch. Sollte eine Erweiterung der Hofstelle Elter Straße 500 technisch machbar und wirtschaftlich überhaupt darstellbar sein, würden die notwendigen aktiven Immissionsschutzmaßnahmen des Betriebes bereits durch die Rücksichtnahme auf die schon vorhandene Wohnbebauung erforderlich sein und wären somit nicht durch die geplante Wohnnutzung im ehemaligen Kasernenbereich verursacht.

Auf Grund der in dem anwaltlichen Schreiben vom 24. April 2007 enthaltenen Fragen und Hinweise zu dem Geruchsgutachten vom August 2004 ist der Geruchsgutachter gebeten worden, hierzu Stellung zu nehmen und das Gutachten nach den neuesten Kenntnissen unter Berücksichtigung des 2007 erschienenen Leitfadens der LUA NRW für die Erstellung von Geruchsprognosen zu aktualisieren. Das Ergebnis dieser gutachterlichen Arbeit ist in einer Ergänzung zum seinerzeit erstatteten Geruchsgutachten festgehalten, auf die auch in der ergänzten Bebauungsplanbegründung Bezug genommen wird.

Die in dem vom Einwender herangezogenen Urteil des OVG Münster vom 2. Juli 2003 festgestellten Abwägungsmängel liegen bei der hier anstehenden Bebauungsplanung nicht vor. Auch die übrigen Ausführungen in der Urteilsbegründung können nicht zur Problematisierung der Bebauungsplanung für die Konversion der Kaserne Gellendorf herangezogen werden. Das Gegenteil ist vielmehr der Fall. Mit Hilfe der in dem Urteil aufgezeigten Kriterien kann nämlich belegt werden, dass die Stadt bei ihrer Bebauungsplanung die beteiligten Interessen sachgerecht ermittelt, bewertet und in der Abwägung berücksichtigt hat.

Im Einzelnen gilt Folgendes:

1. Nach dem ursprünglichen Geruchsgutachten vom August 2004 wird der nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) maßgebliche Immissionswert für Gerüche (10 % als relative Häufigkeit der Geruchsstunden im Jahr) im südöstlichen Randbereich des geplanten Wohngebietes „Gellendorfer Mark Ost“ um 1,4 % überschritten. Nach der neuen Ausbreitungsrechnung vom Mai 2007 beträgt die Überschreitung lediglich 1,1 %. Eine derart geringfügige Überschreitung ist angesichts der Randlage dieser Wohnnutzung zum Außenbereich hin auch nach Einschätzung des früheren Staatlichen Umweltamtes (und heutigen Umweltüberwachungsdezernates der Bezirksregierung Münster) als zumutbar einzustufen. Dieses hat das Umweltüberwachungsdezernat in der jüngsten Stellungnahme vom 2. Mai 2007 noch einmal ausdrücklich bestätigt.

Auch das erwähnte Urteil des OVG Münster vom 2. Juli 2003 geht ausdrücklich davon aus, dass künftige Bewohner eines neuen Wohngebietes gewisse

Mehrbelastungen durch Gerüche der umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe hinzunehmen haben, weil im Übergangsbereich zum bauplanungsrechtlichen Außenbereich regelmäßig mit einer gewissen Belastung eines Wohngebiets durch landwirtschaftliche Gerüche gerechnet werden muss.

Die Abwägungsentscheidung, hier ein Wohngebiet trotz der geringfügigen Immissionswertüberschreitung planungsrechtlich zu ermöglichen, ist nicht nur durch das allgemeine Anliegen gerechtfertigt, dem Wohnbedarf der Bevölkerung in Rheine Rechnung zu tragen. Hinzu kommt hier, dass der Verzicht auf dieses Wohngebiet die Wirtschaftlichkeit des gesamten Konversionsprojektes gefährden würde. Beim Scheitern dieses Projektes wäre mit einer „Ruinenlandschaft“ mit fatalen Folgen in städtebaulicher und sozialer Hinsicht zu rechnen. In dieser Situation ist es keineswegs abwägungsfehlerhaft, einem Teil der künftigen Bewohner dieses Wohngebietes eine geringfügige Überschreitung des Immissionswertes der GIRL zuzumuten.

Auf diese Situation wird im Bebauungsplan ausdrücklich hingewiesen, damit Interessenten für den Bau oder den Erwerb eines Wohnhauses in diesem Bereich selbst entscheiden können, ob sie sich diese geringfügige Mehrbelastung zumuten wollen oder nicht.

Vor diesem Hintergrund muss der hier in Rede stehende landwirtschaftliche Betrieb jedenfalls nicht mit zusätzlichen Auflagen rechnen, wenn die im Bebauungsplan Nr. 305 vorgesehene südöstliche Wohnbebauung verwirklicht wird. Der Bestand des Betriebes ist somit durch die Planung überhaupt nicht tangiert.

2. Diese Einschätzung gilt auch für eine angedachte Erweiterung dieses Betriebes. Dieser Betrieb muss nämlich auf Grund der südwestlichen Hauptwindrichtung vor allem auf das nordöstlich vom Betrieb gelegene Wohnhaus Elter Straße 491 Rücksicht nehmen. Außerdem ergeben sich weitere Restriktionen aus dem angrenzenden Naturschutz- und Überschwemmungsgebiet der Emsaue.

Selbst wenn die durch eine Erweiterung hervorgerufenen Immissionskonflikte durch technisch machbare und wirtschaftlich darstellbare Maßnahmen bewältigt werden könnten, würden diese Maßnahmen ausschließlich schon durch die vorhandene Umgebungssituation bedingt sein. Eine Kausalität zwischen der neuen Wohnnutzung und diesen Maßnahmen ist nicht gegeben.

In dem Erörterungstermin am 15. April 2005, an dem auch der Einwender teilgenommen hat, haben die Vertreter des Staatlichen Umweltamtes diese Einschätzung ausdrücklich bestätigt. Bei der letzten Erweiterungsgenehmigung für diesen Betrieb habe man den Inhaber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mit dieser Genehmigung der Spielraum für Betriebserweiterungen voll ausgereizt sei. Erweiterungsgrenzen würden sich nicht nur wegen des notwendigen Schutzes der in der Nähe schon vorhandenen Wohnhäuser vor unzumutbaren Geruchsmissionen, sondern auch wegen der gebotenen Rücksichtnahme auf das angrenzende Naturschutzgebiet der Emsaue ergeben, das die Qualität eines FFH-Schutzgebietes habe. (Wegen

der Einzelheiten wird auf den ausführlichen, dem Einwender auch bereits übermittelten Vermerk über diesen Erörterungstermin am 15. April 2005 verwiesen – Anlage 1).

3. Die aus dem OVG-Urteil vom 2. Juli 2003 entnommenen Ausführungen zur Notwendigkeit einer Gesamtbelastung sind in dem hier vorliegenden Fall nicht einschlägig, weil nur der Betrieb des Einwenders zu der oben erwähnten Geruchsbelastung für den südöstlichen Randbereich des geplanten Wohngebietes „Gellendorfer Mark Ost“ führen kann. Wie bereits aus der Übersichtskarte zu entnehmen ist, können die anderen landwirtschaftlichen Hofstellen auf Grund ihrer Lage auf dieses Baugebiet geruchsmäßig in keiner Weise einwirken.

Aus diesem Grund geht auch der weitere Hinweis auf das OVG-Urteil ins Leere, wonach einwirkende Betriebe nicht etwa deshalb aus der Betrachtung herausfallen, weil deren Beitrag zur Gesamtbelastung geringer als 2 % der Jahresgeruchsstunden ist. Diese Irrelevanzgrenze der Ziffer 3.3 GIRL war daher in dem Gutachten nicht anzuwenden.

4. Ins Leere geht auch der weitere Hinweis auf die Ausführungen des OVG-Urteils, nach denen auch tatsächlich vorhandene Bestände zu berücksichtigen sind, die über den genehmigten Bestand hinausgehen, wenn diese Bestände materiell legal und damit genehmigungsfähig sind. Auch in diesem Punkt liegt in dem hier anstehenden Planungsfall ein derartiger Sachverhalt nicht vor.
5. Die These, dass man die Bebauungsplanung auch anders hätte „konfigurieren“ können, indem man statt der festgesetzten Wohnnutzung eine andere Nutzung hätte wählen können, ist nicht näher begründet worden. Warum in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden ist, ergibt sich aus der Bebauungsplanbegründung. Die anderweitige „Konfigurierung“ ist in keiner Weise konkretisiert, geschweige denn, begründet worden.
6. Zu der in der Eingabe vom 24. April 2007 geäußerten Kritik an Einzelpunkten des Geruchsgutachtens vom August 2004 wird auf die oben bereits erwähnte Ergänzung zum Geruchsgutachten vom Mai 2007 verwiesen. Folgende Klarstellungen sind aber in diesem Zusammenhang noch besonders hervorzuheben:
 - a) Wenn im Geruchsgutachten vom August 2004 von der Wetterstation Greven die Rede ist, ist die Station am Flughafen Münster-Osnabrück (Stations-Nr. 10315) gemeint, der bekanntlich auf Grevener Stadtgebiet liegt. Die neue Ausbreitungsrechnung vom Mai 2007 geht von der Situation an der Messstation „Rheine-Bentlage“ aus, weil diese wesentlich näher gelegene Messstation in höherem Maße charakteristische Daten liefern kann.
 - b) Da nur der Betrieb des Einwenders auf das Bebauungsplangebiet Gellendorfer Mark Ost geruchsmäßig einwirkt, ist die Berücksichtigung einer Gesamtbelastung von mehreren Geruchsquellen nicht möglich und

damit auch nicht notwendig. Die Gerüche der Hofstelle des Einwenders sind die Gesamtbelastung im Plangebiet.

- c) Nach den eigenen Angaben des Einwenders werden die 80 Milchkühe vom April bis einschließlich September zum Weidegang ausgetrieben. Bei den ursprünglichen Berechnungen wurde dieser Vorgang entsprechend berücksichtigt. Bei der neuen Ausbreitungsrechnung vom Mai 2007 ist vorsorglich davon ausgegangen worden, dass die Tiere über den gesamten Jahreszeitraum hinweg in den Stallungen verbleiben.
- d) Die neue Ausbreitungsrechnung arbeitet mit Zellengrößen von nur je 32 x 32 m. Die neue Untersuchung ist insoweit also noch feingliedriger als die ursprüngliche.
- e) Gemäß dieses neuen Leitfadens für die Erstellung von Geruchsprognosen ist in der neuen Berechnung auch die Qualitätsstufe + 1 voreingestellt worden.

Die Georeferenzierung der Deutschen Grundkarte ist mit Gauß-/Krüger-Koordinaten vorgenommen worden. Anemometerhöhe und Rauigkeitslänge sind programmintern bestimmt; der Hinweis auf einen angeblich fehlerhaften Korrekturfaktor ist daher nicht nachvollziehbar.

- f) Dem Anwalt des Einwenders ist das aktualisierte Gutachten vollständig (einschließlich der Log-Datei) zur Prüfung zugeleitet worden.

7. In der Stellungnahme des Anwalts des Einwenders vom 2. Mai 2007 wird auf die Notwendigkeit einer Teilauslagerung des landwirtschaftlichen Betriebes verwiesen. Die Notwendigkeit einer derartigen Teilauslagerung durch die Errichtung einer zweiten Hofstelle ergibt sich in keiner Weise aus der Konversionsplanung für die ehemalige Kaserne Gellendorf.

Dass der bestehende Betrieb nicht mehr erweitert werden kann, hat – wie oben bereits ausgeführt – nichts mit dem geplanten neuen Wohngebiet „Gellendorfer Mark Ost“ zu tun, sondern ausschließlich mit den Rücksichtnahmepflichten auf die bereits vorhandenen Wohnhäuser und das angrenzende Naturschutz- und Überschwemmungsgebiet der Emsaue.

Von daher wendet sich die Stadt auch gegen den Versuch, durch Rechtsmittel gegen die Bebauungspläne für die Konversion der Kaserne Gellendorf Druck auf die Stadt auszuüben, Grundstücksflächen für die gewünschte zweite Hofstelle bereitzustellen. Dies ist eine offensichtlich sachwidrige Kopplung, auf die sich die Stadt nicht einlassen kann und daher auch nicht wird.

Die diesbezüglichen Gespräche sind ausschließlich unter dem Aspekt der Wirtschaftsförderung geführt worden. Dass diese Gespräche über eine mögliche zweite Hofstelle nicht erfolgreich abgeschlossen werden konnten, liegt nicht an der Stadt. Dieser gesamte Sachverhaltskomplex hat nichts mit den hier anstehenden Bebauungsplänen zur Konversion der Kaserne Gellendorf

zu tun, so dass sich an dieser Stelle weitere Ausführungen zur Flächenbereitstellung für eine zweite Hofstelle verbieten.

Klarzustellen ist lediglich noch, dass bei der Analyse der Erweiterungsmöglichkeiten des bestehenden Betriebes sehr wohl bedacht worden ist, dass nicht privilegierte Wohnhäuser im Außenbereich nicht denselben Schutz genießen, wie die Wohnhäuser im Innenbereich. Es ist davon ausgegangen worden, dass diese nicht mehr als 15 % der Jahresgeruchsstunden hinnehmen müssen. Die zuständige Behörde hat bei der Beurteilung der Erweiterungsmöglichkeiten für die Hofstelle des Einwenders keine besondere Ausnahmesituation gesehen, die es rechtfertigen könnte, der betroffenen Wohnnutzung mehr als 20 % der Jahresstundengerüche zuzumuten. Im Übrigen ergibt sich aus der neuen Ausbreitungsrechnung, dass auch dieser Wert erheblich überschritten wird.

1.7 Eingabe einer Landwirtin, Elter Straße, Rheine, vom 30. April 2007

„Gegen die Bebauungspläne habe ich schwere Bedenken, da sie entgegen der Auffassung der Verwaltung und der textlichen Erläuterung die Existenz meiner Hofstelle, damit meine Pachteinnahmen, die ich für meinen Lebensalltag benötige, gefährden.

Während es bei der Hofstelle ‚Ruhe‘ heißt, zusätzliche Beschränkungen seien ausgeschlossen, heißt es bei meinem Hof ‚nicht denkbar‘. Hierin liegt ein erheblicher Gewichtungsunterschied, und damit sind zusätzliche Beschränkungen möglich. Hiermit bin ich aus existenziellen Gründen nicht einverstanden.

Im Übrigen heißt es, die Hofstelle sei als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Damit ist sie aber bisher nur Bauerwartungsland und kein Bauland. Auch hierin liegen erhebliche existenzielle Risiken für mich im Alter. Darüber hinaus sollen die Baulandflächen in den genannten Gebieten und B-Plänen mit Fördermitteln subventioniert werden. Eine Wettbewerbsgerechtigkeit gegenüber meinen Wohnbauflächen ist damit nicht gegeben, womit die Bebauungspläne nach meiner Auffassung gegen EU-Recht verstoßen.

Hinzuweisen ist noch, dass es in der textlichen Fassung eine Abweichung und damit Unklarheit gegenüber den Plänen gibt. So ist auf Seite 2/63 (Pläne) Nr. 304 mit Gellendorf Mark-West, und 305 mit Gellendorfer Mark-Ost dargestellt, während es auf Seite 3/63 bei Nr. 304 ‚Ost‘ und bei Nr. 305 ‚West‘ heißt. Somit muss ich meine Eingabe gegen alle drei Bebauungspläne richten.“

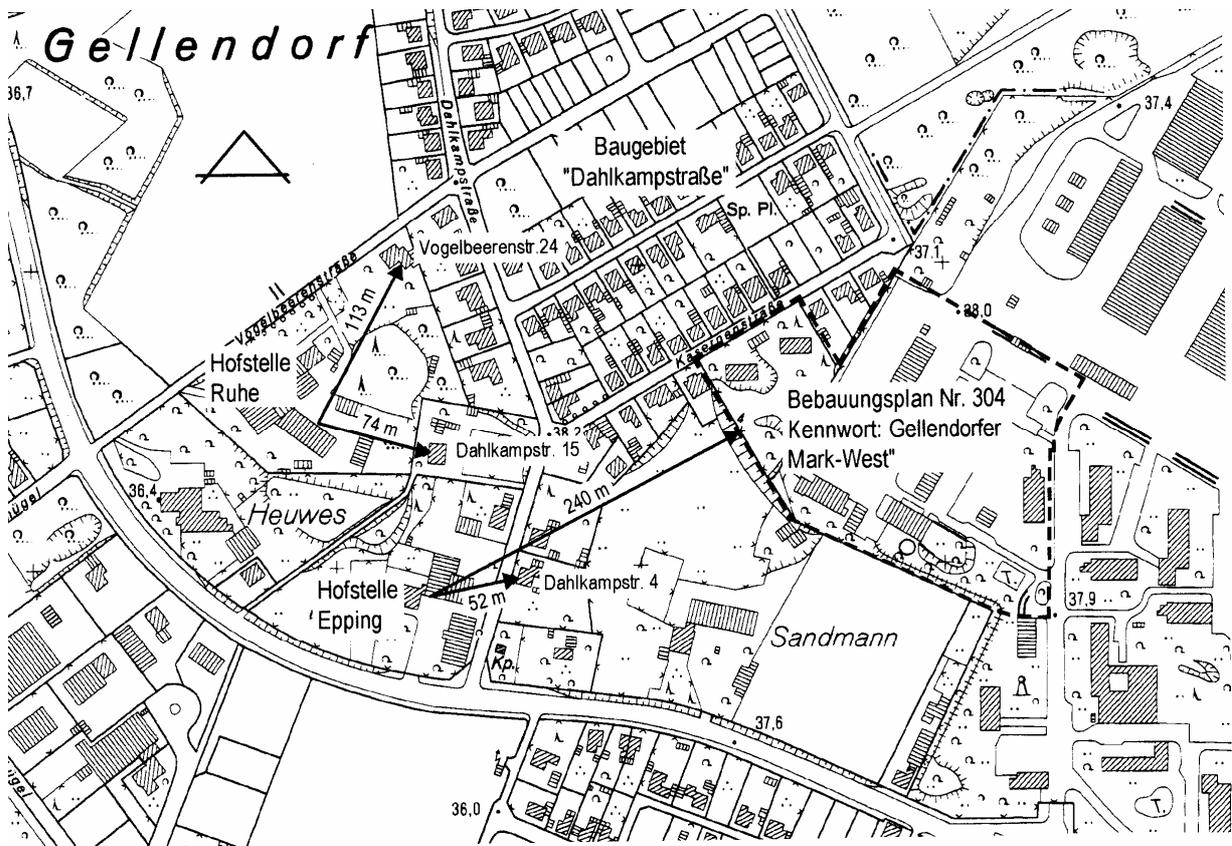
Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Die Einwenderin befürchtet, dass die in über 240 m Abstand zu ihrer landwirtschaftlichen Hofstelle geplante Wohnbebauung (im Gebiet des Bebauungsplanes "Gellendorfer Mark") den Bestand und die Entwicklung ihres landwirtschaftlichen Betriebes gefährden könnte.

Die Stadt Rheine hat sorgfältig geprüft, ob dieser landwirtschaftliche Betrieb wegen der geplanten neuen Wohnbebauung im Bereich der ehemaligen Kaserne mit Einschränkungen in ihrem Bestand und in ihrer Weiterentwicklung rechnen muss.

Diese Prüfung hat ergeben, dass auch der hier in Rede stehende landwirtschaftliche Betrieb nicht mit zusätzlichen, durch die geplante Wohnbebauung bedingten Auflagen rechnen muss. Restriktionen ergeben sich für diese Hofstelle wie auch für die Hofstelle "Ruhe" bereits aus der Pflicht zur Rücksichtnahme auf die in der unmittelbaren Nähe dieser Hofstellen schon vorhandenen Wohnhäuser im Bereich Kasernenstraße, Vogelbeerenstraße und Dahlkampstraße.

Aufgrund dieser schon vorhandenen Wohnbebauung ist eine Erweiterung dieser Betriebe ausgeschlossen. Sollte eine Erweiterung dieser Hofstellen technisch machbar und wirtschaftlich überhaupt darstellbar sein, würden die notwendigen aktiven Emissionsschutzmaßnahmen des Betriebes bereits durch die Rücksichtnahme auf die schon vorhandene Wohnbebauung erforderlich sein und wären somit nicht durch die geplante Wohnnutzung im ehemaligen Kasernenbereich verursacht.



Übersicht: Ruhe/Epping

Wie in der vorgenannten Skizze dargestellt und auch in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, liegt hier ein "erheblicher Gewichtungsunterschied" nicht vor; vielmehr wurden einzelne Worte aus dem Zusammenhang gerissen und neu interpretiert.

Es ist richtig, dass die Hofstelle der Einwanderin im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als Wohnbaufläche dargestellt ist; hiermit wird bekundet, dass diese planerische Absicht städtebaulich gewünscht wird. Die Absicherung eines künftigen Baugebietes in diesem Bereich der Hofstelle ist jedoch derzeit unrealistisch aufgrund der derzeit noch ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung in diesem Bereich.

Städtebauliches Ziel der Bebauungspläne "Gellendorfer Mark" ist die Neuordnung der ehemals militärisch genutzten Bereiche, um diese verschieden genutzten Flächen und Einrichtungen für eine Nachfolgenutzung in richtiger Dimensionierung und Nutzungszonierung zu einem harmonischen Siedlungsgefüge in Verzahnung mit den vorhandenen Siedlungsansätzen Gellendorfs umzubilden. Aufgrund dieser Konversion sind Fördermittel beantragt worden. Gefördert werden voraussichtlich lediglich die mit der Konversion einhergehenden Herrichtungen der künftigen öffentlichen Grünflächen sowie der äußeren Erschließung. Eine Wettbewerbsungerechtigkeit gegenüber anderen Wohnbauflächen ist hieraus nicht zu erkennen. Ebenso kann ein Verstoß gegen EU-Recht mit Aufstellung dieser Bebauungspläne nicht abgeleitet werden.

Der Hinweis im letzten Abschnitt der Eingabe wird berücksichtigt; es handelt sich hierbei um eine Verwechslung von Ost und West.

Es wird festgestellt, dass die Anregungen sowie Befürchtungen der Landwirtin, Elter Straße, Rheine, nicht zutreffen. Dieser landwirtschaftliche Betrieb wie auch ein benachbarter Betrieb müssen nicht wegen der geplanten neuen Wohnbebauung im Bereich der ehemaligen Kaserne mit Einschränkungen in ihrem Bestand und in ihrer Weiterentwicklung rechnen; Restriktionen ergeben sich bei diesen Hofstellen bereits aus der Pflicht zur Rücksichtnahme auf die in der Nähe vorhandene Wohnbebauung.

1.8 Eingabe eines Anwohners der Dahlkampstraße vom 30. April 2007

„Gegen die derzeit in der Offenlage befindlichen Bebauungspläne Nrn. 302 – 305 zur Gartenstadt Gellendorf erhebe ich Widerspruch.

Es ist die Verkehrsbelastung der Straße gemessen und genannt. Darüber hinaus ist aus Gründen der daraus erwachsenden und vorhandenen Lärmbelastung passiver Lärmschutz vorgesehen. Auch ist ein Hinweis auf ‚Platzrunden‘ des Verkehrslandeplatzes Eschendorf aufgenommen. Da es sich aber um einen – wie bereits erwähnt – Verkehrslandeplatz handelt, ist der Hinweis auf Platzrunden sicherlich nicht ausreichend um abzuwägen. Hier hätte die Wertung als Verkehrslandeplatz deutlich ausgewiesen und berücksichtigt und mit Zahlen unterlegt werden müssen.

Die Übungsflüge der Heeresflieger aus Rheine-Bentlage finden überhaupt keine Erwähnung oder Berücksichtigung. Da diese Flüge als Tiefflüge in Baumwipfelhöhe und auch in den Nachtstunden nach 22:00 Uhr stattfinden, sind hier genaue Angaben zur Häufigkeit, Tageszeit, Flughöhe und Hauptanflugrichtung unabdingbar. Die zugelassene Bauhöhe von max. 30 m liegt aber deutlich über der bisherigen Flughöhe der Maschinen, vornehmlich CH 53. Diese Übungsflüge werden gewiss auch künftig stattfinden. Hauptanflugrichtung wird West oder Südwest sein, da ein Anflug aus Osten unwirtschaftlich und damit unwahrscheinlich ist, der Anflug von Norden sich wegen des Verkehrslandeplatzes verbietet. Also bleibt nur der Anflug über die Wohngebiete. Da diese aber verstärkt in den Nachtstunden erfolgen – siehe Veröffentlichung über die Anschaffung von Nachtsichtgeräten – und stets neue Piloten hinzukommen oder ausgebildet werden müssen, die Bundeswehr den Übungsplatz aber nicht aufgibt, sind qualifizierte Daten und Fakten erforderlich zur Abwägung.

Die Standortschießanlage findet zwar Erwähnung, jedoch ist auch hier eine objektive Abwägung nicht möglich. So findet sehr häufig ein Übungsschießen an Sonntagen – insbesondere an Vormittagen – statt. Hierdurch wird die Sonntagsruhe empfindlich gestört. Da die Schießanlage nicht nur militärisch genutzt wird, sondern an Private vermietet ist, die dort mit großkalibrigen Waffen schießen, ist die Lärmbelästigung unerträglich und muss stärker gewichtet werden. Besonders die dort in der Nähe entstehende Wohnbebauung wird davon äußerst stark belastet.“

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Von einem Anwohner der Dahlkampstraße werden Anregungen zu den Bebauungsplänen 302 und 305 vorgetragen. Im Einzelnen nennt er die „Belästigung“ durch den Verkehrslandeplatz Eschendorf sowie die Aktivitäten auf dem verbleibenden Truppenübungsgelände „Fichtenvenn“, die nach seiner Meinung nicht „qualifiziert“ und somit nicht genug gewürdigt werden.

Der Hinweis in den Bebauungsplänen auf die Vorbelastung durch den **Flugbetrieb von und zum Verkehrslandeplatz Rheine-Eschendorf** reicht vollauf aus. Die Plangebiete sind 2 km und mehr vom Verkehrslandeplatz entfernt. Die Überflüge der Plangebiete bei den so genannten Platzrunden finden in einer Höhe statt, die unzumutbare Fluglärmbelästigungen ausschließt. Daher war es nicht erforderlich, nähere Einzelheiten durch ein Gutachten zu ermitteln und die Vorbelastung durch die Platzrundenflüge „mit Zahlen zu unterlegen“.

Zu den **Übungsflügen der Heeresflieger** aus Rheine-Bentlage im Bereich des benachbarten Standortübungsplatzes ist Folgendes klarzustellen:

Der Standortübungsplatz Gellendorf ist in der Tat auch ein Übungsraum für die fliegerische Nutzung durch die Heeresflieger, in dem sich drei Landezonen befinden. Die am nächsten gelegene Landezone befindet sich in ca. 450 m Entfernung zum östlichen Rand des Wohnbaugebietes Gellendorfer Mark-Ost. Die Hubschrauber fliegen in der Regel aus nördlicher oder südlicher Richtung in den Übungsraum ein, um den Überflug der bestehenden Baugebiete zu vermeiden. Dies gilt auch für die geplanten Wohngebiete. Die Landezonen werden dann jeweils gegen den Wind angefliegen. Der gesamte Übungsraum wird für wiederholtes An- und Abfliegen der Landezonen genutzt.

Der Standortübungsplatz ist ganzjährig von montags bis freitags für den Flugbetrieb nutzbar. Davon ausgenommen sind Feiertage. Tagsüber darf der Flugbetrieb im Übungsraum erst nach 7 Uhr stattfinden, und das in einer Höhe zwischen 30 und 150 m. Diese Höhe reduziert sich selbstverständlich während der Start- und Landephasen im Bereich der Landezonen.

Der Nachtflug ist grundsätzlich von montags bis einschließlich freitags auf 24 Uhr Ortszeit begrenzt. In streng geregelten Ausnahmefällen ist in den Monaten Mai und August eine Nutzung bis 1.30 Uhr und in den Monaten Juni und Juli eine Nutzung bis 2 Uhr möglich. Dabei beträgt die Flughöhe mit Ausnahme der Start- und Landephase mindestens 75 m.

Dieser rechtliche Rahmen für den Flugbetrieb wird von den Heeresfliegern aber nur an einzelnen Tagen genutzt.

Nach Angaben des Transporthubschrauberregimentes Rheine-Bentlage wurde der Übungsraum Gellendorf im Jahr 2006 nur an 26 Tagen für den Nachtflug genutzt. Eine rechtlich zulässige Nutzung nach 24:00 Uhr Ortszeit hat nach Angaben der Heeresflieger bislang in keinem Fall stattgefunden. Über die Intensität der zukünftigen Nutzung des Übungsraumes Gellendorf durch die Hubschrauber der Heeresflieger können keine verbindlichen Angaben gemacht werden. Nach Einschätzung des Regimentes ist mit einer Verringerung der Belastung nicht zu rechnen.

Durch den Übungsbetrieb im bisherigen Umfang kommt es nicht zu unzumutbaren Störungen für die benachbarten Wohngebiete. Bislang liegen aus den schon in der Nähe bestehenden Wohngebieten keine Lärmbeschwerden vor, obwohl die vorhandene Wohnnutzung bis zu 400 m an die nächste Landezone heranreicht. Da die geplanten neuen Wohngebiete auch nicht wesentlich näher zu den drei Landezonen liegen, ist auch hier mit keinen unzumutbaren Fluglärmmmissionen zu rechnen.

Vorsorglich soll jedoch in den Bebauungsplan ein ausdrücklicher Hinweis auf den Flugbetrieb der Heeresflieger im Standortübungsgelände Gellendorf aufgenommen werden. Dadurch soll ausgeschlossen werden, dass jemand in den geplanten Wohngebieten ein Wohnhaus baut oder anmietet, der sich durch den militärischen Flugbetrieb gestört fühlen könnte.

Ähnliches gilt für die Aktivitäten auf der **Standortschießanlage** Gellendorf, zu denen aus der in Gellendorf bestehenden Wohnbebauung auch keine Beschwerden vorliegen.

Eine Nutzung der Schießanlage durch Private ist hier nicht bekannt. In der Eingabe ist wahrscheinlich das gelegentliche Übungsschießen des Reservistenverbandes, der RAG Schießsport Rheine (ebenfalls Reservisten der Bundeswehr) gemeint. Außer militärischen Nutzern und den oben genannten Nutzern führen nur die Zolldirektion Münster und die Bereitschaftspolizei Münster Schießvorhaben im Sinne ihrer hoheitlichen Aufgabenerfüllung durch. Grundsätzlich werden auf der Sammelstandortschießanlage Gellendorf an Sonntagen keine Schießvorhaben durchgeführt; an ca. 20 bis 25 Samstagen im Jahr wird die Sammelstandortschießanlage genutzt.

In die Bebauungspläne Nrn. 302 bis 305 soll daher folgende Hinweise aufgenommen werden:

1. *Das an die Bebauungspläne "Gellendorfer Mark" Nrn. 302 bis 305 angrenzende Truppenübungsgelände "Fichtenvenn" bleibt der militärischen Nutzung durch die Bundeswehr vorbehalten.*

Dieses kann temporär zu Beeinträchtigungen durch Übungen oder Manöver der Bundeswehr und z. B. Flug-/Schieß- und Fahrzeuflärm o. Ä. kommen.

2. *Der angrenzende Standortübungsplatz Gellendorf wird auch von den Heeresfliegern mit ihren Hubschraubern als Übungs-*

raum fliegerisch genutzt. In diesem Übungsraum befinden sich drei Landezonen. Dieser Übungsraum wird als Bewegungsraum für wiederholtes An- und Abfliegen der Landezonen genutzt. Der Standortübungsplatz ist ganzjährig von montags bis freitags für den Flugbetrieb nutzbar. Davon ausgenommen sind Feiertage. Ab 7 Uhr kann im Übungsraum Flugbetrieb tagsüber in einer Höhe zwischen 30 und 150 m stattfinden, die sich während der Start- und Landephase reduziert. Nachtflüge sind von montags bis einschließlich freitags bis 24 Uhr möglich. In streng geregelten Ausnahmefällen ist in den Monaten Mai und August eine fliegerische Nutzung bis 1.30 Uhr, in den Monaten Juni und Juli bis 2 Uhr möglich. Die Flughöhe beträgt - mit Ausnahme der Start- und Landephase - nachts mindestens 75 m.

- 3. Am östlichen Rand des Standortübungsplatzes befindet sich auch die Standortschießanlage.*

Insgesamt ist festzuhalten, dass die entsprechenden Hinweise deutlich auf die bestehenden Vorbelastungen durch die Platzrundenflüge von und zum Verkehrslandeplatz Eschendorf, durch die fliegerische Nutzung des Standortübungsplatzes Gellendorf durch die Heeresflieger sowie durch den zeitweiligen Betrieb der Standortschießanlage hingewiesen werden. Interessenten für die neuen Wohngebiete im Bereich der ehemaligen Kaserne können dann selbst entscheiden, ob sie sich trotz der Vorbelastungen dort ansiedeln wollen oder nicht. Wenn sie dies tun, müssen sie diese Vorbelastungen gegen sich gelten lassen.

1.9 Eingabe eines Anwohners der Kasernenstraße vom 1. Mai 2007

„Hiermit beantragen wir, den an das ehemalige Bundeswehrgelände grenzenden Zaun weiterhin als Grundstücksbegrenzung nutzen zu dürfen.

Dieser Grenzzaun unserer Grundstücke, Kasernenstraße 18 bis 22, ist über die Jahre hinweg bereits derart von Sträuchern durchwachsen, dass ein Abriss an vielen Stellen eine aufwendige Neubepflanzung erforderlich machen würde.

Der Zaun selbst ist in hervorragendem Zustand und dürfte sicherlich noch einige Jahrzehnte überdauern.

Es ist also aus unserer Sicht kein Grund erkennbar, diesen Zaun nicht weiter als Grenzzaun zu nutzen. Zudem würden hier die Kosten für eine – bei einem Abriss des Zauns erforderliche – neue Grundstücksbegrenzung gespart.“

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Von drei Anwohnern der Kasernenstraße wird „beantragt“, die Zaunanlage im südlichen Bereich der Grundstücke Kasernenstraße 18 bis 22 zu erhalten, da hierdurch für diese Grundstückseigentümer eine neue Grundstücksbegrenzung eingespart wird.

Zaunanlagen sowie Grenzbebauungen sind privatrechtlich abzuklären. Dies kann nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes sein, da diese der städtebaulichen Ordnung und nicht der privaten Neuordnung in diesem Bereich dient.

1.10 Es wird festgestellt, dass keine weiteren Anregungen innerhalb der geltenden Frist vonseiten der Öffentlichkeit eingegangen sind.

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

2.1 Kreis Steinfurt, Der Landrat, 48563 Steinfurt

Inhalt der Stellungnahme vom 18. Januar 2005:

„Zu der vorliegenden Fassung der o. g. Planung teile ich mit, dass zur Erstbrandbekämpfung 3.200 l/min. Löschwasser vorzuhalten sind.“

Inhalt der Stellungnahme vom 30. April 2007:

„Zu den o. g. Bebauungsplänen nehme ich aus der Sicht des Bodenschutzes und der Abfallwirtschaft wie folgt Stellung:

Planungsrelevante Informationen:

Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten/Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Kreises Steinfurt

Anregungen:

Unter Punkt 6.2 des Erläuterungsberichtes wird ausgeführt, dass im Falle von Abbruchmaßnahmen eine gebäudebezogene Erfassung sämtlicher schadstoffbelasteter Baumaterialien durchzuführen ist. Im darauf folgenden Satz wird darauf verwiesen, dass ein entsprechender Hinweis in die Bebauungsplanentwürfe aufgenommen wurde.

Dieser Hinweis ist jedoch in den Plänen nicht berücksichtigt worden.

Zu dem o. g. Hinweis sollte hinzugefügt werden, dass der Umfang dieser Erfassung mit der Unteren Abfallwirtschaftbehörde des Kreises Steinfurt abzustimmen ist und sie in entsprechenden Abbruchverfahren zu beteiligen ist, um eine ordnungsgemäße Entsorgung der belasteten Bausubstanz zu gewährleisten.“

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Für eine mittlere Randlast sind in Gewerbegebieten 192 m³/h (entspricht 3.200 l/min.) Löschwasser vorzuhalten. Vonseiten der Energie- und Wasserversorgung Stadtwerke Rheine werden von einem Hydranten an der Kasernenstraße 96 m³/h Löschwasser zur Verfügung stehen.

Die nicht aus dem öffentlichen Netz bereitstehende Löschwassermenge zur Erstbrandbekämpfung wird bauseits über Löschwasserbrunnen oder Teiche bereitgestellt und im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

Die vom Kreis Steinfurt gegebene planungsrelevante Informationen sowie die Anregungen werden in die Planbegründung sowie den Planentwurf aufgenommen werden.

Den Anregungen des Kreises Steinfurt, Der Landrat, wird somit gefolgt.

2.2 Staatliches Umweltamt Münster bzw. Bezirksregierung Münster, Umweltüberwachung, Postfach 84 40, 48045 Münster

Inhalt der Stellungnahme vom 20. Januar 2005:

„Gemäß textlicher Festsetzung sind sämtliche Betriebe unzulässig, die im Abstandserlass NRW aufgeführt sind. Demnach sind im Grunde genommen nur mischgebietsverträgliche Nutzungen möglich. Eine Nutzungsverträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung ist somit gegeben.“

Inhalt der Stellungnahme vom 2. Mai 2007:

„Unter Ziffer 6.9 der Begründung zu den o. g. Bebauungsplänen ist u. a. dargelegt, dass im Randbereich des Wohngebietes ‚Gellendorfer Mark-Ost‘ zum Außenbereich hin eine Überschreitung des nach der Geruchsimmisions-Richtlinie maßgeblichen Immissionswertes für Gerüche um 1,4 % zu erwarten ist.

Hinsichtlich der Geruchsbeurteilung landwirtschaftlicher Gerüche weise ich auf folgende neuesten Erkenntnisse hin:

Im Auftrag der Länder Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Sachsen und Nordrhein-Westfalen ist vom Landesumweltamt NRW ein Forschungsprojekt zur Beurteilung landwirtschaftlicher Gerüche unter Berücksichtigung von Geruchshäufigkeiten, Intensität und Hydonik für verschiedene Tierarten durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind in einem umfassenden Bericht zusammengefasst.

Ergebnis ist u. a., dass die nach Tierarten (Geflügel, Schwein, Rind) differenzierte Geruchsqualität immissionsseitig eindeutig wirkungsrelevant ist und bei der Beurteilung der ‚Erheblichkeit‘ der Belästigung durch Geruchsimmisionen aus der Landwirtschaft berücksichtigt werden soll. Die Geruchsqualität ‚Rind‘ wirkt kaum belästigend.

Die vg. wissenschaftlich gesicherten Erkenntnisse unterstreichen noch einmal, dass im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden kann, dass am Rande eines Wohngebietes zum Außenbereich hin insbesondere keine erhebliche Belästigung vorliegt, wenn der Immissionswert für Gerüche um 1,4 % überschritten wird (hervorgerufen durch Rinderhaltung).

Aus der Sicht des Immissionsschutzes sind über die im Vermerk des Herrn Dr. Janning dargelegten Sachverhalte hinaus keine neuen Erkenntnisse bekannt.“

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Das Staatliche Umweltamt Münster bestätigt, dass gemäß textlicher Festsetzung die Betriebe innerhalb des Gewerbegebietes mit der angrenzenden Wohnbebauung verträglich sind.

Ebenso bestätigt die Umweltüberwachung der Bezirksregierung Münster die Ausführungen sowie die Einschätzungen bezüglich der landwirtschaftlichen Gerüche, ausgehend von den Hofstellen in Gellendorf. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die allenfalls geringfügige Überschreitung des nach der Geruchsimmisionsrichtlinie maßgeblichen Immissionswertes keine erhebliche Belästigung für den südöstlichen Teil darstellt.

2.3 Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Steinfurt, Hembergener Str. 10, 48369 Saerbeck

Inhalt der Stellungnahme vom 10. Januar 2005:

„Dem o. g. Planvorhaben der Stadt Rheine stehen erhebliche öffentliche landwirtschaftliche Belange entgegen. Es muss sichergestellt sein, dass durch dieses Vorhaben der Bestand und die alsbaldige Entwicklung der landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe Teigelkamp, Epping und Ruhe nicht beeinträchtigt werden.

Im Geruchsgutachten sind die Emissionen der drei Betriebe zu berücksichtigen.“

Inhalt der Stellungnahme vom 30. März 2007:

„Gegen das o. a. Planvorhaben der Stadt Rheine werden erhebliche landwirtschaftliche Bedenken als öffentlich-rechtlicher Belang vorgetragen, da im Umfeld die landwirtschaftlichen Betriebe Teigelkamp und Epping belegen sind. Durch diese Planung dürfen die landwirtschaftlichen Betriebe Teigelkamp und Epping in ihrem Bestand und ihrer alsbaldigen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.

Die ausgewiesenen Grünflächen sollten als Ausgleichsflächen mit angerechnet werden.“

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Nach Auffassung der Landwirtschaftskammer stehen dem Planvorhaben erhebliche öffentliche landwirtschaftliche Belange entgegen. Es müsse sichergestellt sein, dass durch diese Vorhaben der Bestand und die alsbaldige Entwicklung der landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe Teigelkamp, Epping und Ruhe nicht beeinträchtigt würden. Im Geruchsgutachten seien die Immissionen dieser drei Betriebe zu berücksichtigen.

Dieser Auffassung der Landwirtschaftskammer ist zu widersprechen. Aufgrund der Lage der Hofstellen ist nicht vorrangig der Bebauungsplan Nr. 302, Kennwort: „Gellendorfer Mark-Nord“, der Stadt Rheine betroffen, sondern vielmehr die Bebauungspläne 303 bis 305.

Um die landwirtschaftlichen Interessen im Hinblick auf die städtische Bauleitplanung zur Konversion der Kaserne Gellendorf zu eruieren, fand am 15. April 2005

eine Besprechung im Rathaus der Stadt Rheine statt, um die zum Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 302 eingegangenen Stellungnahmen zu erörtern (vgl. Vermerk vom 25. April 2005 – Anlage 1).

Vonseiten der Stadt Rheine wurden sehr wohl alle landwirtschaftlichen Betriebe im Ortsteil Gellendorf mit in die planerischen Überlegungen einbezogen.

Als Fazit muss festgestellt werden, dass durch die geplante neue Wohnbebauung der ehemaligen Kaserne für die Hofstellen Ruhe und Epping keine zusätzlichen Konflikte ausgelöst werden.

Der Betrieb Teigelkamp stößt bereits heute durch die Pflicht zur Rücksichtnahme auf die im dortigen Außenbereich vorhandenen Wohnhäuser an seine Grenzen, sodass die anstehende Bebauungsplanung zur Konversion der Kaserne Gellendorf keine Einschränkungen für den Betrieb Teigelkamp mit sich bringen werden, und zwar weder im Hinblick auf den Bestand noch im Hinblick auf die beabsichtigten Erweiterungen des Betriebes.

Aus den vg. Gründen stehen dem Planvorhaben keine erheblichen öffentlichen landwirtschaftlichen Belange entgegen. Aufgrund der örtlichen Situation bedarf es auch nicht der speziellen Untersuchung der Betriebe Epping und Ruhe durch ein Geruchsgutachten.

Wie aus der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen ist, werden die ausgewiesenen Grünflächen als Ausgleichsflächen angerechnet.

2.4 Westfälisch-Lippischer Landwirtschaftsverband e. V., Kreisverband Steinfurt, Hembergner Str. 10, 48369 Saerbeck

Inhalt der Stellungnahme vom 10. Januar 2005:

„Mit Schreiben vom 15. Dezember 2004 haben Sie uns Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 302 mit Bitte um Stellungnahme spätestens bis zum 18. Januar 2005 übersandt.

Dem Anschreiben ist zu entnehmen, dass im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das ehemalige Kasernengelände Gellendorf insgesamt vier Einzelbebauungspläne, für die eine gemeinsame Begründung vorgelegt wird, aufgestellt werden sollen.

In der Offenlegung ist zunächst lediglich der nördliche Gewerbebebauungsplan 302. Die Bebauungspläne Nrn. 303 – 305 sollen jedoch ebenfalls kurzfristig öffentlich ausgelegt werden. Für die Bebauungspläne soll die uns bereits übersandte Begründung gelten.

Vor diesem Hintergrund möchten wir zum Bebauungsplan Nr. 302, aber auch bereits vorab zu den beabsichtigten Bebauungsplänen 303 – 305 Folgendes vortragen:

1. Belange des landw. Betriebes Matthias **Teigelkamp**

Bereits im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: ‚Stadtteilentwicklung Gellendorf-Süd‘ haben wir die Belange des landw. Betriebes Teigelkamp im Einzelnen vorgetragen.

Wir verweisen insoweit auf unsere Stellungnahme vom 10. November 2004, nebst Anlagen 1 und 2, nämlich unserer Stellungnahme zu 10. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes des Regierungsbezirks Münster sowie der Bewertung des Geruchsgutachtens des Sachverständigenbüros Langguth durch die Landwirtschaftskammer NRW vom 3. November 2004.

In unserer damaligen Stellungnahme, die wir in der Anlage nochmals beifügen, haben wir die Belange unseres Mitglieds Matthias Teigelkamp vorgebracht. Insbesondere haben wir auch unter Verweis auf die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer NRW vorgetragen, dass das Geruchsgutachten Langguth maßgebliche Mängel enthält. Wir verweisen insoweit nochmals auf die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer NRW vom 3. November 2004.

In unserer Stellungnahme hatten wir angeregt, dass das Gutachten des Sachverständigenbüros Langguth unter Berücksichtigung unserer Stellungnahme sowie der Anmerkung der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe nochmals überarbeitet wird.

Leider stellen wir fest, dass eine solche Überarbeitung durch das Sachverständigenbüro Langguth nicht erfolgte.

Der jetzt vorgelegten Begründung zu den Bebauungsplänen 302 – 305 ist zu entnehmen, dass bei der Ermittlung der Geruchsimmissionen des landw. Betriebes Teigelkamp lediglich der Status quo, d. h. der heute vorhandene Tierbestand berücksichtigt worden ist. Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass die Erweiterung des Bullenstalles aufgrund der Genehmigung vom 28. April 2004 bereits längst durchgeführt worden ist. Insoweit handelt es sich um den heutigen Tierbestand.

*Leider wird im Gutachten in keinerlei Weise die **Erweiterung des landw. Betriebes**, die für den Vollerwerbsbetrieb Teigelkamp zwingend notwendig ist, berücksichtigt. Wir weisen an dieser Stelle nochmals darauf hin, dass die Entwicklung des landw. Betriebes Teigelkamp lediglich in Richtung beabsichtigter Wohnbebauung erfolgen kann. Dies ergibt sich insbesondere daraus, dass im hinteren Teil der Hofstelle ein Naturschutz- und Überschwemmungsgebiet vorhanden ist.*

Durch die Rechtsprechung ist anerkannt, dass eine Betriebserweiterung im Rahmen der Bauleitplanung bei Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen ist. Wir haben bereits sowohl in der Stellungnahme zur Änderung des Gebietsentwicklungsplanes als auch in unserer Stellungnahme zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine vorgetragen, dass eine betriebliche Entwicklung, insbesondere auch die Aufstockung der Tierzahlen und damit verbunden eine bauliche Erweiterung für den Vollerwerbsbetrieb Teigelkamp, zwingend notwendig ist. Dieser muss sich stets den durch die EU-Agrarpolitik vorgegebenen Rahmenbedingungen anpassen können. Dies bedeutet zwingend, dass eine Tieraufstockung auch künftig weiterhin möglich sein muss. Leider wird eine künftige Tierzahlerhöhung im Gutachten nicht berücksichtigt. Dar-

über hinaus haben wir vorgetragen, dass der landw. Betrieb Teigelkamp den Aufbau einer Schweinemast beabsichtigt. Die Schweinemast wird bislang in dem Abwägungsprozess in keinerlei Weise berücksichtigt.

Völlig unverständlich und auch sachlich falsch ist die Folgerung aus den Ergebnissen der Berechnungen zu den Immissionswerten im Plangebiet des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 305.

Hier stellt der Gutachter der Stadt Rheine seinerseits bereits fest, dass die einzuhaltenden Werte überschritten werden.

Die Konfliktsituation wird mit einer lediglich geringfügigen Überschreitung bewertet und soll dadurch gelöst werden, dass im Bebauungsplan Nr. 305 ein entsprechender Hinweis auf geringfügige höhere Immissionen erfolgen soll.

Auf diese Art und Weise kann die Konfliktlösung nicht erfolgen. Wir fordern vielmehr auftragsgemäß, insbesondere im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 305 die Grenzziehung so zu Gunsten des landw. Betriebes Matthias Teigelkamp zu verändern, dass nicht nur dessen heutiger vorhandener Tierbestand Berücksichtigung findet, sondern auch eine Erweiterung seines landw. Betriebes.

Dies bedeutet aus unserer Sicht im Ergebnis, dass der Grenzabstand zum landw. Betrieb Teigelkamp erheblich vergrößert werden muss.

Auftragsgemäß teilen wir mit, dass die jetzt beabsichtigte Grenzziehung von Matthias Teigelkamp nicht akzeptiert wird.

Im ersten Schritt regen wir zunächst an, unter Berücksichtigung unserer Einwendungen und der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe das Geruchsgutachten nochmals durch den Sachverständigen überprüfen zu lassen.

Für den Fall, dass dies seitens der Stadt Rheine nicht beabsichtigt ist, sehen wir hier eine fehlerhafte Abwägung der Belange des landw. Betriebes Teigelkamp mit den öffentlichen Belangen.

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass bislang die gutachterliche Erstellung ausschließlich nach Aktenlage erfolgte. Es sollte eigentlich selbstverständlich sein, dass der Gutachter vor Ort die Situation in Augenschein nimmt.

Abschließend teilen wir mit, dass unser Mitglied eine gerichtliche Überprüfung nicht scheut. Zielsetzung sollte jedoch sein, vorliegend hinsichtlich des Abstandes der beabsichtigten Wohnbebauung zum landw. Betrieb Teigelkamp eine einvernehmliche Lösung zu erzielen. Selbstverständlich ist unser Mitglied zu Gesprächen diesbezüglich auch bereit.

2. *Im Geruchsgutachten wird lediglich die Hofstelle Teigelkamp nach Aktenlage berücksichtigt.*

Wir weisen darauf hin, dass im Umfeld des Plangebietes weitere landw. Betriebe (Ruhe und Epping) vorhanden sind. Insbesondere der landw. Betrieb Epping – hier wird Schweinemast betrieben – muss im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden.“

Inhalt der Stellungnahme vom 2. Mai 2007:

„Mit Schreiben vom 22. März 2007 haben Sie uns die Planunterlagen zu den obengenannten Bebauungsplänen mit der Möglichkeit zur Stellungnahme übersandt.

Wir weisen darauf hin, dass wir bereits im Vorfeld u. a. die Belange der landw. Betriebe Teigelkamp und Epping vorgetragen haben und dieserhalb auch mündliche Gespräche geführt wurden.

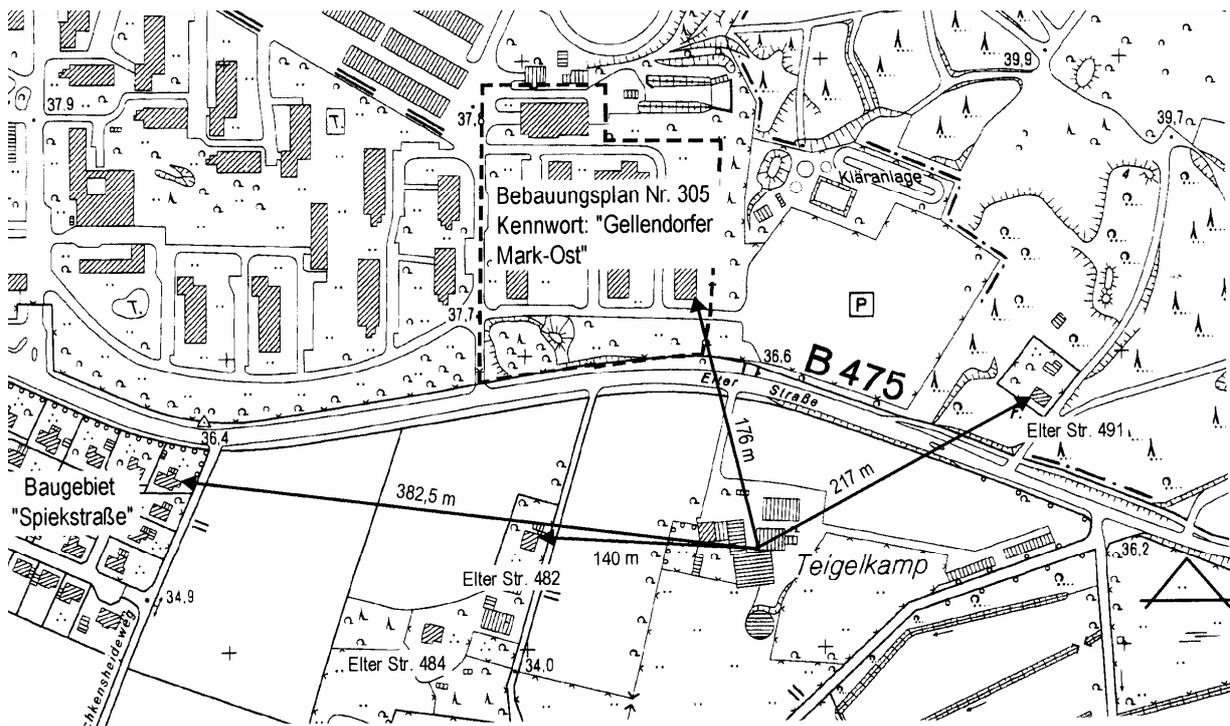
Zudem sind die Belange der Hofstellen Sandmann und Ruhe zu berücksichtigen.

Im Ergebnis fordern wir nicht, dass durch das Planvorhaben der Bestand der landw. Betriebe gefährdet werden darf. Darüber hinaus müssen auch die betrieblichen Erweiterungen der landw. Betriebe möglich sein.

Konkret haben wir dazu im Vorfeld insbesondere zu den Betrieben Teigelkamp und Epping im Einzelnen vorgetragen. Diesen Vortrag machen wir uns auch in diesem Beteiligungsverfahren zu Eigen und verweisen insoweit auf die bereits der Stadt Rheine vorliegenden Stellungnahmen.“

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Mit Stellungnahme von Januar 2005 fordert der Westfälisch-Lippische Landwirtschaftsverband für die Belange der Hofstelle Elter Straße 500, insbesondere im Plangebiet des Bebauungsplanes 305, die Grenzziehung so zugunsten des landwirtschaftlichen Betriebes zu verändern, sodass nicht nur dessen heutiger vorhandener Tierbestand Berücksichtigung findet, sondern auch eine Erweiterung seines landwirtschaftlichen Betriebes (neben der Erweiterung der Rinderhaltung auch den Aufbau einer Schweinemast). Des Weiteren wird das Geruchsgutachten bemängelt, bzw. es wird eine Überarbeitung gefordert. Aufgrund der damals vorgetragenen Anregungen vonseiten der Landwirtschaft wurde das Gutachten ergänzt, und am 15. April 2004 hat ein Erörterungstermin stattgefunden. Der Vermerk über diesen Erörterungstermin ist Bestandteil der Begründung - Anlage 1).



Übersicht: Hofstelle Teigelkamp

Als Fazit wurde bei diesem Erörterungstermin festgestellt, dass die anstehende Bebauungsplanung zur Konversion der Kaserne Gellendorf keine Einschränkungen für den Betrieb Teigelkamp mit sich bringen werde, und zwar weder im Hinblick auf den Bestand noch im Hinblick auf die beabsichtigten Erweiterungen. Die Grenzen für die Entwicklung des Betriebes würden sich aus der schon vorhandenen Situation ergeben, nämlich aus der Pflicht zur Rücksichtnahme auf die in der Nähe schon vorhandenen Wohnhäuser und auf das südlich angrenzende Naturschutz- und Überschwemmungsgebiet der Emsaue.

Der Verzicht auf die Festsetzung neuer Wohngebiete im Bereich der ehemaligen Kaserne Gellendorf würde die Lage des Betriebes in keiner Weise verbessern. Dies gelte auch für den Verzicht auf die geplanten Wohnbaugrundstücke im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 305. Ein derartiger Verzicht würde dem Betrieb Teigelkamp nicht helfen können, gleichzeitig aber die Wirtschaftlichkeit des Konversionsprojektes in Frage stellen.

Der Landwirtschaftsverband Westfalen-Lippe wiederholt mit Offenlage der Bebauungspläne im Jahr 2007 seine Forderungen bezüglich der landwirtschaftlichen Betriebe Teigelkamp und Epping. Zudem sind die Belange der Hofstellen Sandmann und Ruhe zu berücksichtigen.

Auch nachdem das Geruchsgutachten nach den neuesten Kenntnissen unter Berücksichtigung des 2007 erschienen Leitfadens für LUA NRW für die Erstellung von Geruchsprognosen aktualisiert wurde, hat sich am Ergebnis nichts geändert. Nach der neuen Ausbreitungsrechnung von Mai 2007 beträgt die Überschreitung nach der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) lediglich 1,1 % im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 305. Eine derart geringfügige Überschreitung ist angesichts der Randlage dieser Wohnnutzung zum Außenbereich hin auch nach

Einschätzung des früheren Staatlichen Umweltamtes (und heutigen Umweltüberwachungsdezernates der Bezirksregierung Münster) als zumutbar einzustufen. Dieses hat das Umweltüberwachungsdezernat in der jüngsten Stellungnahme vom 2. Mai 2007 noch einmal ausdrücklich bestätigt.

Die Abwägungsentscheidung, hier im Bereich des ehemaligen Kasernenbereiches ein Wohngebiet trotz der geringfügigen Immissionswertüberschreitung planungsrechtlich zu ermöglichen, ist nicht nur das allgemeine Anliegen gerechtfertigt, den Wohnbedarf der Bevölkerung in Rheine Rechnung zu tragen. Hinzu kommt hier, dass der Verzicht auf dieses Wohngebiet die Wirtschaftlichkeit des gesamten Konversionsprojektes gefährden würde. Beim Scheitern dieses Projektes wäre mit einer "Ruinenlandschaft" mit fatalen Folgen in städtebaulicher und sozialer Hinsicht zu rechnen. In dieser Situation ist es keineswegs abwägungsfehlerhaft, einem Teil der künftigen Bewohner dieses Wohngebietes eine geringfügige Überschreitung der Immissionswerte des GIRL zuzumuten.

Die Stadt Rheine hat sorgfältig geprüft, ob der Betrieb Teigelkamp und auch die anderen landwirtschaftlichen Betriebe in Gellendorf wegen der geplanten neuen Wohnnutzung im Bereich der ehemaligen Kaserne mit Einschränkungen in ihrem Bestand und in ihrer Weiterentwicklung rechnen müssen. Auch die Hofstellen Epping und Ruhe müssen nicht wegen der geplanten neuen Wohnbebauung im Bereich der ehemaligen Kaserne mit Einschränkungen in ihrem Bestand und in ihrer Weiterentwicklung rechnen; Restriktionen ergeben sich bei diesen Hofstellen bereits aus der Pflicht der Rücksichtnahme auf die in der Nähe vorhandene Wohnbebauung.

Zur Hofstelle Sandmann ist anzumerken, dass diese zwischenzeitlich aufgegeben wurde. Deren Weideflächen dienen derzeit der Pferdehaltung. Auf dieser Hofstelle gibt es keinen sonstigen Viehbestand mehr.

Aus den vg. Gründen stehen dem Planvorhaben der Konversion keine erheblichen landwirtschaftlichen Belange entgegen. Aufgrund der örtlichen Situation bedarf es auch nicht der speziellen Untersuchung der Betriebe Epping, Ruhe und Sandmann durch ein Geruchsgutachten.

2.5 Westfälisch-Lippischer Landwirtschaftsverband e. V., Kreisverband Steinfurt, Hembergener Str. 10, 48369 Saerbeck

Inhalt der Stellungnahme vom 10. Januar 2005:

*„Im Auftrage unseres Mitglieds **Epping** tragen wir zum Bebauungsplan Nr. 302 Folgendes vor:*

Bernhard Epping ist Eigentümer eines landw. Betriebes in unmittelbarer Nähe des beabsichtigten Planvorhabens.

Auf der Hofstelle des landw. Betriebes wird eine Schweinemast betrieben.

Den uns vorliegenden Unterlagen ist nicht zu entnehmen, dass die Belange des landw. Betriebes Bernhard Epping bislang im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt worden sind.

Inbesondere ist dem eingeholten Sachverständigengutachten des Büros Langguth nicht zu entnehmen, dass die landw. Besetzung Bernhard Epping geruchstechnisch berücksichtigt worden ist.

Infolgedessen müssen wir davon ausgehen, dass der Betrieb Bernhard Epping bislang in keinerlei Weise Berücksichtigung gefunden hat. Ggf. geht die Stadt Rheine irrtümlich davon aus, dass es sich beim landw. Betrieb Epping um einen bereits aufgegebenen oder aber auslaufenden Betrieb handelt. Dies ist nicht der Fall. Auf der Hofstelle soll auch langfristig Schweinehaltung weiterhin betrieben werden können.

Unser Mitglied befürchtet nunmehr, insbesondere auch aufgrund der weiteren beabsichtigten Bebauungspläne 303 – 305, erhebliche Einschränkungen für seinen landw. Betrieb hinsichtlich der Schweinehaltung.

Wir beantragen ausdrücklich, in das Geruchsgutachten auch die Belange des Betriebes Bernhard Epping einzubeziehen. Im Ergebnis muss sichergestellt sein, dass der heute vorhandene Tierbestand auf der Hofstelle auch weiterhin bei Realisierung der Planvorhaben gehalten werden kann.

Wir bitten um Stellungnahme, wie die Belange von Bernhard Epping berücksichtigt werden und regen eine Ergänzung des Gutachtens Langguth an."

Inhalt der Stellungnahme vom 2. Mai 2007:

Konkret haben wir dazu im Vorfeld insbesondere zu den Betrieben Teigelkamp und Epping im Einzelnen vorgetragen. Diesen Vortrag machen wir uns auch in diesem Beteiligungsverfahren zu Eigen und verweisen insoweit auf die bereits der Stadt Rheine vorliegenden Stellungnahmen."

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Der Westfälisch-Lippische Landwirtschaftsverband befürchtet, dass die in über 240 m Abstand zu ihrer landwirtschaftlichen Hofstelle geplante Wohnbebauung (im Gebiet des Bebauungsplanes "Gellendorfer Mark") den Bestand und die Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes Epping gefährden könnte. Die Stadt Rheine hat sorgfältig geprüft, ob dieser landwirtschaftliche Betrieb wegen der geplanten neuen Wohnbebauung im Bereich der ehemaligen Kaserne mit Einschränkungen in ihrem Bestand und in ihrer Weiterentwicklung rechnen muss. Diese Prüfung hat ergeben, dass der hier in Rede stehende landwirtschaftliche Betrieb nicht mit zusätzlichen, durch die geplante Wohnbebauung bedingten Auflagen rechnen muss. Restriktionen ergeben sich für diese Hofstelle bereits aus der Pflicht zur Rücksichtnahme auf die in der unmittelbaren Nähe dieser Hofstelle schon vorhandenen Wohnhäuser im Bereich Kasernenstraße/Dahlkampstraße. Aufgrund dieser schon vorhandenen Wohnbebauung ist eine Erweiterung dieses Betriebes ausgeschlossen. Sollte eine Erweiterung dieser Hofstelle technisch machbar und wirtschaftlich überhaupt darstellbar sein, würden die notwendigen aktiven Immissionsschutzmaßnahmen des Betriebes bereits durch die Rücksichtnahme auf die schon vorhandene Wohnbebauung (in 52 m Entfernung) erforderlich sein und wären somit nicht durch die geplante Wohnnutzung im ehemaligen Kasernenbereich verursacht (vgl. Anlage 1).

Aus den vg. Gründen stehen dem Planvorhaben der Konversion keine erheblichen landwirtschaftlichen Belange entgegen. Aufgrund der örtlichen Situation bedarf es auch nicht der speziellen Untersuchung des Betriebes Epping durch ein Geruchsgutachten.

2.6 Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Niederlassung Münster, Postfach 4807, 48027 Münster

Inhalt der Stellungnahme vom 13. Januar 2005:

„Die von Ihnen zugesandte Begründung zum Bebauungsplan Nr. 302 habe ich zur Kenntnis genommen. Wie aus den Unterlagen zu entnehmen ist, gilt die Begründung auch für die Bebauungspläne Nr. 303 bis Nr. 305.

In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass vor Beginn der Nutzung des im Bebauungsplan Nr. 302 kenntlich gemachten Gewerbegebietes die Planung und Durchführung zur Anlegung eines Linksabbiegers im Zuge der B 475 mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abgestimmt bzw. abgeschlossen ist.

Weitere Einzelheiten werden in einer Vereinbarung zwischen der Stadt Rheine und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW geregelt.

Die zusätzlichen Verkehrsflächen für den Linksabbieger sowie für den geplanten Radweg bitte ich, im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 303 und 305 festzusetzen.

Unter Punkt 6.6 ‚Verkehr‘ wurde Ihrerseits resultierend aus der aufgestellten Verkehrsuntersuchung eine 20 m lange Aufstellfläche der Linksabbiegespur für ausreichend gehalten. Dieses Ergebnis beruht auf dem mittleren DTV Wert. Für die Bemessung der Aufstellfläche bitte ich jedoch, die Spitzenstunde in Ansatz zu bringen und somit eine Mindestaufstelllänge von 24 m (ein LKW-Zug und ein PKW) zu berücksichtigen.

Über die Ergebnisse bzw. Planungskonzepte bitte ich Sie, den Landesbetrieb möglichst frühzeitig zu informieren.“

Inhalt der Stellungnahme vom 10. April 2007:

„Die von Ihnen zugesandte überarbeitete Begründung zum Bebauungsplan Nr. 302 habe ich zur Kenntnis genommen. Wie aus den Unterlagen zu entnehmen ist, gilt die Begründung auch für die Bebauungspläne Nr. 303 bis Nr. 305.

In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass vor Beginn der Nutzung des im Bebauungsplan Nr. 302 kenntlich gemachten Gewerbegebietes, die Planung und Durchführung zur Anlegung eines Linksabbiegers im Zuge der B 475 mit mir abgestimmt bzw. abgeschlossen sein muss.

Weitere Einzelheiten werden in einer Vereinbarung zwischen der Stadt Rheine und der Regionalniederlassung Münsterland, Außenstelle Münster, geregelt.

*Die zusätzlichen Verkehrsflächen für den Linksabbieger bitte ich im Geltungsbe-
reich Bebauungsplan Nr. 303 festzusetzen.*

*Unter Punkt 6.6 "Verkehr" wurde Ihrerseits resultierend aus der aufgestellten
Verkehrsuntersuchung, eine 20 m lange Aufstellfläche der Linksabbiegespur für
ausreichend gehalten. Dieses Ergebnis beruht auf dem mittleren DTV-Wert.*

*Für die Bemessung der Aufstellfläche bitte ich jedoch die Spitzenstunde in Ansatz
zu bringen und somit eine Mindestaufstelllänge von 24 m (ein Lkw-Zug und ein
Pkw) zu berücksichtigen.*

*Über die Ergebnisse bzw. Planungskonzepte bitte ich möglichst frühzeitig zu in-
formieren."*

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Die Anregungen des Landesbetriebes Straßen Nordrhein-Westfalen beziehen sich
auf Ausbaumerkmale bzw. auf die neue Linksabbiegespur im Zuge der B 475.
Diese Einzelheiten werden in einer Vereinbarung zwischen der Stadt Rheine und
dem Landesbetrieb Straßenbau NRW geregelt.

Die Ausbauplanung ist bereits mit dem Landesbetrieb Straßen Nordrhein-
Westfalen abgestimmt.

Die entsprechenden Verkehrsflächen sind innerhalb der Bebauungspläne Nr. 303
und Nr. 305 festgesetzt. Der Baubeginn für diese Linksabbiegespur im Zuge der
B 475 war bereits am 16. April 2007.

Die Hinweise zur Begründung des Bebauungsplanes werden übernommen; eben-
so wird der Landesbetrieb Straßen Nordrhein-Westfalen frühzeitig über Pla-
nungskonzepte bzw. Ausbaupläne informiert werden.

Es wird festgestellt, dass den Hinweise und Anregungen vonseiten des Landesbe-
etriebes Straßen Nordrhein-Westfalen gefolgt wird.

2.7 Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH, 48427 Rheine

Inhalt der Stellungnahme vom 10. Januar 2005:

*„Zu der o. g. Aufstellung des Bebauungsplans haben wir folgende Bedenken und
Änderungen vorzubringen.*

Versorgung

*Die Versorgung des o. g. Baugebietes/Gewerbegebietes erfolgt zz. zentral an je-
weils einem Übergabepunkt für die Stromversorgung aus dem Mittelspannungs-
netz, für die Wasserversorgung aus dem Trinkwassernetz.*

*Die weitere Versorgung erfolgt mittels eines privat betriebenen Netzes durch die
Standortverwaltung.*

*Die Versorgung mit Strom und Wasser ist für die bisherige Nutzung des Gebiets
sichergestellt.*

Für die Erschließung des Gebiets bzw. Sicherstellung der Versorgung ist Folgendes zu beachten:

Eine Versorgung des Gebiets mit Erdgas wird nicht erfolgen.

Eine Bewertung der vorhandenen Strom- und Trinkwasserversorgung ist nicht möglich, da uns keine Bestandspläne vorliegen. Für die Stromkabel gibt es lediglich einen Übersichtsplan. Damit wäre folgendes Vorgehen denkbar:

Vorläufiger Betrieb der Strom- und Wasser-Versorgungsleitungen nach Können und Vermögen gegen eine Pauschalvergütung.

Da es sich um Versorgungsnetze handelt, die nicht dem Bedarf von Privat- und Geschäftskunden angepasst sind, wären ggf. separate Messeinrichtungen zu installieren. Entsprechend der erforderlichen Leistungen, wäre evtl. auch das Netz nachzurüsten. Dies sowie Reparaturen würden nach Aufwand abgerechnet.

Für eine evtl. Parzellierung der Grundstücke müssten die Leitungen eingemessen und grundbuchlich gesichert werden. Um die Grundstücke verwertbar zu machen, wäre alternativ auch Neuverlegung sinnvoll. Der Aufwand dafür ist abhängig von den Leistungen, die für die Kunden benötigt werden.

Die Löschwasserversorgung liegt im Verantwortungsbereich der Stadt.
Da uns die Konfiguration und Leistungsfähigkeit des Trinkwasserrohrnetzes nicht bekannt sind, kann derzeit keine Deckungszusage durch uns erfolgen.

Die vorhandenen Messeinrichtungen für das Trinkwasser werden unsererseits als Trennung zwischen unserem Wasserversorgungsgebiet und einem Endkunden angesehen. Damit liegt insbesondere die Verantwortung für die hygienisch einwandfreie Wasserqualität beim Endkunden. Wir behalten uns vor, die Wasserqualität auf dem Kasernengelände zu prüfen und gegebenenfalls durch entsprechende Maßnahmen (z. B. Einbau von Rohrtrennern) die einwandfreie Wasserqualität für das Stadtgebiet zu sichern.

Bitte teilen Sie uns noch mit, wer Auftraggeber und Rechnungsempfänger wäre für die Arbeiten, die nicht direkt kundenbezogen durchgeführt und abgerechnet werden."

Inhalt der Stellungnahme vom 3. Mai 2007:

„Wasser- und Stromversorgung:

Zur Versorgung der o. g. Baugebiete sind neue Versorgungsleitungen zu verlegen. Hierzu werden freie und gesicherte Trassen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen benötigt. Nach der Inbetriebnahme der neuen Versorgungsleitungen kann eine Versorgung und Abrechnung der Kunden über neue Hausanschlussleitungen erfolgen.

Erdgasversorgung:

Die Versorgung des Baugebiets Nr. 304, Gellendorf-West, würde nur nach positivem Ergebnis einer Wirtschaftlichkeitsberechnung erfolgen. Eine Versorgung der Übrigen Gebiete ist nicht geplant.

Stromversorgung:

Zur Sicherstellung der Stromversorgung müssen im Baugebiet Nrn. 302 und 303 jeweils ein Grundstück zur Errichtung einer Trafostation zur Verfügung gestellt werden.

Die benötigte Grundstücksfläche können Sie dem beiliegenden Lageplan entnehmen.

Löschwasserversorgung:

Angaben und Stellungnahmen zur Sicherstellung des Grundschutzes erfolgen seitens der Feuerwehr Rheine. Löschwasser aus dem Trinkwassernetz steht nach der Vereinbarung ‚zur Bereitstellung von Löschwasser durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem‘ soweit möglich zur Verfügung.

Zurzeit vorhandene Versorgungssituation:

Die öffentliche Versorgung mit Strom- und Trinkwasser endet zurzeit an einem Übergabepunkt eingangs des Kasernenbereiches. Die interne Versorgung erfolgt über ein privates Netz, dessen Leistungsfähigkeit unbekannt ist.

An der vorhandenen Messeinrichtung für Trinkwasser am Kaserneneingang endet auch unsere Verantwortung für eine einwandfreie Wasserqualität. Wir behalten uns vor ggf. durch entsprechende Maßnahmen (z. B. Einbau von Rohrtrennern) Rückströmungen zu verhindern, um eine einwandfreie Wasserqualität im Übrigen Versorgungsgebiet zu sichern. Eine Erdgasversorgung existiert nicht.

Bei der Erschließung des Gebiets ist zur Sicherstellung der Versorgung Folgendes zu beachten:

Vorläufiger Betrieb der Strom- und Trinkwasserversorgung:

Eine Bewertung der vorhandenen Strom- und Trinkwasserversorgung ist nicht möglich, da keine Bestandspläne vorliegen. Für die Stromkabel gibt es lediglich einen Übersichtsplan.

Da es sich um Versorgungsnetze handelt, die nicht dem Bedarf von Privat- und Geschäftskunden angepasst sind, wären ggf. separate Messeinrichtungen zu installieren. Entsprechend der erforderlichen Leistungen wäre evtl. auch das Netz nachzurüsten. Dies sowie Reparaturen würden nach Aufwand abgerechnet.

Für eine evtl. Parzellierung der Grundstücke müssten die Leitungen vermessen und grundbuchlich gesichert werden. Die Kosten sind vom Verursacher zu tragen.

Der Nachweis einer einwandfreien Trinkwasserqualität im internen Leitungsnetz müsste über das Institut für Hygiene am Universitätsklinikum Münster oder eines anderen zugelassenen Labors erfolgen.

Die Löschwasserversorgung liegt im Verantwortungsbereich der Stadt Rheine.

Die Leistungsfähigkeit des Trinkwasserrohrnetzes ist nicht bekannt."

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Bezüglich der Strom-, Wasser- und Versorgungsinfrastruktur hat es zwischenzeitlich mehrere Abstimmungsgespräche sowie entsprechende Vereinbarungen gegeben. Dies gilt ebenfalls für die Löschwasserversorgung im Zuständigkeitsbereich der Stadtwerke.

Insgesamt ist festzuhalten, dass in Bezug auf die Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung des ehemaligen Kasernengeländes Gellendorf Verträge sowohl mit der Stadt Rheine wie auch mit der noch zu gründenden Entwicklungsgesellschaft "Gartenstadt Gellendorf" abgeschlossen werden.

Darin wurden die vorgetragenen Anregungen vonseiten der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH berücksichtigt.

2.8 Deutsche Telekom, Technikniederlassung Oldenburg, Pappelstraße 6, 48431 Rheine

Inhalt der Stellungnahme vom 11. April 2007:

„Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Das neue Baugebiet soll, sofern das möglich ist, an das öffentliche Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches insgesamt ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen in erheblichem Umfang, sowohl innerhalb der Bebauungsplanbereiche Nr. 302 - 305 als auch im Rahmen der Netzzuführung, erforderlich. Die Verlegung von Telekommunikationsanlagen hat nach dem TKG in gesicherter Trasse zu erfolgen. Eine Verlegung über Privatwege, wahrscheinlich noch mit verschiedenen Eigentümern, schließt hier eine Verlegung von Telekommunikationsanlagen aus.

Wir beantragen, eine mit dem Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB zugunsten der Deutschen Telekom AG zu belastende Fläche über den Bereich der inneren Erschließung in allen vorhandenen und zukünftigen Privatwegen festzusetzen und diese im Bebauungsplan auszuweisen.

Ansonsten kann die uneingeschränkte Nutzung am Telekommunikationsverkehr, sofern es sich um eigenständige Grundstücke handelt die aufgrund ihrer Nutzung an das Netz der Telekom AG angebunden werden sollen, nicht sichergestellt werden. Ggf. ist die Anbindung an das Netz der Telekom AG nur in Verbindung mit einer Grundsatzgenehmigung aller Eigentümer möglich. Sollte dieses aus Gründen, die nicht von der Deutschen Telekom AG zu vertreten sind, nicht zu Stande kommen, werden wir das Gebiet ggf. auch oberirdisch per Freileitungsnetz versorgen. Eine Ausgrenzung von Einzelnen sollte nach Möglichkeit vermieden werden.

Zur Festsetzung der Gesamtfläche als Wohn-, Misch- und Gewerbefläche benötigen wir von Ihnen die Angabe der maximalen Wohneinheiten und Anzahl und Art Gewerbeeinheiten je Bebauungsplan. Erst aus dieser Information heraus lässt sich für uns eine tragbare bedarfsgerechte Netzstruktur entwickeln, die die zukünftigen Belange der Telekommunikation abdeckt und spätere nach der Erschließung mögliche Kabelnachverlegungen oder Überdimensionierungen vermeidet.

Zz. befinden sich, außer am ehemaligen Wachgebäude in der Hauptzufahrt der Kaserne, keinerlei Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG auf dem Gelände (siehe Lageplanauszug).

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich Ihr zuständiger Fachbereich rechtzeitig mit dem zuständigen Ressort

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Bezüglich der Versorgungsinfrastruktur, auch in telekommunikationstechnischer Sicht, hat es zwischenzeitlich mehrere Abstimmungsgespräche, zuletzt am 8. Mai 2007, gegeben.

Insgesamt ist festzuhalten, dass in Bezug auf die Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung des ehemaligen Kasernengeländes Gellendorf entsprechende Verträge sowohl mit der Stadt Rheine wie auch mit der noch zu gründenden Entwicklungsgesellschaft "Gartenstadt Gellendorf" abgeschlossen werden.

Die von der Telekom vorgetragenen Anregungen werden somit berücksichtigt.

2.9 Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 30 10 54, 40410 Düsseldorf

Inhalt der Stellungnahme vom 28. Dezember 2004:

*„Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben teile ich Ihnen mit, dass bei Realisierung der o. a. Planung – bei **Einhaltung** der beantragten Bauhöhen und darüber hinaus bis **30 m** über Grund – die von mir wahrzunehmenden Belange **nicht** berührt werden.“*

Inhalt der Stellungnahme vom 19. April 2007:

*„Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 22. März 2007 teile ich Ihnen mit, dass von mir wahrzunehmende Belange durch o. a. Planung **grundsätzlich nicht** berührt werden.“*

*Sofern im folgenden Neubau- bzw. Umbauverfahren jedoch Bauhöhen von **30** Metern über Grund und mehr erreicht werden sollten – einschließlich Dachaufbauten, Antennen, Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Windenergieanlagen als auch für andere Vorhaben –, bitte ich mir die entsprechenden Bauvoranfragen/Bauanträge zur Einzelfallprüfung zuzuleiten.“*

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Die Wehrbereichsverwaltung West weist auf eine Bauhöhen Einhaltung hin. Diese Bauhöhenbeschränkung von 30 m über Grund ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe Hinweis). Insofern ist festzustellen, dass der Hinweis der Wehrbereichsverwaltung West bereits berücksichtigt worden ist.

2.10 NABU Kreisverband Steinfurt, Elpersstiege 37, 48431 Rheine

Inhalt der Stellungnahme vom 18. Januar 2005:

„Nachfolgend unsere Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf 302 in Verbindung mit den Plänen 303 – 305.

*Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplanes vom 24. November 2004. Danach forciert die geplante Ausweitung und Nutzung der Bauflächen in Gellendorf die Zersiedlung der Landschaft mit allen dazugehörigen Problemen (sprich Südtangente'). **Die Ausweitung der Bauflächen ist städtebaulich und landschaftsplanerisch nicht zu rechtfertigen!** Die ‚Gellendorfer Mark‘ ist bezüglich des Arten- und Landschaftsschutzes von **landesweiter Bedeutung**. Wie in der Begründung bzw. dem Umweltbericht zur FNP-Änderung vom 18. Oktober 2004 völlig zu Recht betont wird, ist ‚**bei weitem kein adäquater Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG möglich**‘ (vgl. S. 26). Wir fordern daher den Verzicht der gewerblichen Bauflächen (die Hallen können an geeigneteren Gewerbestandorten wieder verwendet werden), um das Gebiet im Sinne der FFH-Entwicklungsziele zu renaturieren. Auch die Stadt Rheine hat die Aufgabe, die heimische Natur für kommenden Generationen zu erhalten (‚weicher Standortfaktor‘).*

*Im Übrigen ist der ökologische Fachbeitrag unvollständig, voller sinnloser Allgemeinplätze, größtenteils dilettantisch und unkompetent. So fehlen z. B. wissenschaftliche **Artenlisten** mit Fundortangaben der hier vorkommenden Besonderheiten (vgl. Heupler, Florenatlas NRW). Der so genannte ‚Fachbeitrag‘ erfüllt keinesfalls die Mindestanforderungen für eine ökologische Bewertung. Entsprechend unfachgemäß ist der Maßnahmenkatalog der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen. Die hier angedachten Ausgleichsmaßnahmen halten keiner gerichtlichen Nachprüfung stand! Typisches Beispiel einer unbewiesenen Behauptung findet sich auf Seite 63: ‚Dadurch wird ein Ausgleich für viele unterschiedliche Schutzgüter (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft) etabliert. Wir fragen uns: Wie kann mit einer Maßnahme innerhalb des Gewerbe- und Wohnbereiches ein solcher Eingriff ausgeglichen werden? Das geht überhaupt nicht angesichts der ökologischen Bedeutung des Areals.*

Wir verlangen daher einen vollständigen und sachgemäßen ökologischen Fachbeitrag. Fazit: Den vorgelegten Bebauungsplanentwurf (einschl. Begründung, ökologischer Fachbeitrag) lehnen wir daher ab.“

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Die vorgelegte Stellungnahme des NABU, Kreisverband Steinfurt, beinhaltet Behauptungen, Hinweise, Forderungen und Kritiken, die wie folgt im Einzelnen widerlegt werden:

1. Die Kritik an einer weiteren Zersiedelung der Landschaft und an einer Ausweitung der Bauflächen, die städtebaulich und landschaftsplanerisch nicht zu rechtfertigen sei, trifft in keiner Weise Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes. Eine weitere „Zersiedelung“ der Landschaft wird mit dem Bebauungsplan nicht vorbereitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits in großen Teilen bebaut und mit betonierten Fahr- und Aufstellflächen versiegelt. Dies betrifft mehr als Zweidrittel der Gesamtfläche des Geltungsbereiches. Anders als es in der Stellungnahme des Naturschutzbundes suggeriert wird, handelt es sich hier also nicht um eine „Außenbereichsentwicklung“ auf weitgehend unbebauten Flächen. Vielmehr handelt es sich um Flächen, die seit langem dem natürlichen Wirkungsgefüge weitgehend entzogen sind und die aufgrund ihrer heutigen Ausprägung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nur von geringer Bedeutung sind und überdies in Teilbereichen auch erhebliche und sanierungsbedürftige Schadstoffbelastungen aufweisen. Die Planung entspricht der gesetzlichen Vorgabe des § 1 a Abs. 2 Baugesetzbuches nach einem sparsamen und schonendem Umgang mit Grund und Boden, insbesondere durch eine Wiedernutzbarmachung von bereits überbauten Flächen, sowie durch eine Nachverdichtung und Innenentwicklung, um somit gerade auch eine zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen oder Waldflächen zu vermeiden. Zudem wird die Voraussetzung für die kurzfristige Umsetzung von Maßnahmen zur Altlastensanierung geschaffen. Die Planung ist insgesamt sowohl städtebaulich als auch landschaftsplanerisch sinnvoll. Die künftige Gewerbefläche ist in die mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine vorbereitete, langfristige Stadtteilentwicklung Gellendorf eingebunden. Durch die westlich des Planbereiches verlaufende Bundesstraße 475 ist auch eine funktionsfähige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben. Der Bau einer neuen Straßenverbindung, was von Seiten des NABU mit dem Stichwort „Südtangente“ angedeutet wird, wird durch diese neue Gewerbefläche nicht induziert.
2. Die Behauptung, die „Gellendorfer Mark“ sei bezüglich des Arten- und Landschaftsschutzes von landesweiter Bedeutung, ist fachlich nicht haltbar und berücksichtigt zudem weder die Grenzen des Plangebietes noch die Schutzmaßnahmen für die benachbarten Flächen.
Der Naturschutzbund bezieht sich hier im Wesentlichen auf die nördlich direkt angrenzenden Flächen des im Landschaftsplan IV „Emsaue-Nord“ ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes „Gellendorf“. Das LSG ist aufgrund des großflächigen Vorkommens vieler, unterschiedlich strukturierter und seltener oder gefährdeter Lebensräume trockener und feuchter, zumeist nährstoffarmer Standorte sowie der besonderen geomorphologischen Gegebenheiten (Dünen- und Niedermoor-Bereiche) unbestritten von herausragender naturschutzfachlicher Bedeutung und besitzt auch als Biotopverbundfläche eine landesweite Bedeutung. Insbesondere für die Teile südöstlich des Schwarzen Weges, die auch relativ großflächige gesetzlich geschützte Biotope beinhalten

ten, würde der besondere Schutzwert des Gebietes wahrscheinlich auch eine Ausweisung als Naturschutzgebiet rechtfertigen.

Es ist hierbei jedoch klar festzustellen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb des Landschaftsschutzgebietes und auch außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes IV „Emsaue-Nord“ liegt. Wie oben bereits ausgeführt wurde, ist der Planbereich bereits seit langem zu einem Großteil bebaut und mit betonierte Flächen versiegelt.

Hinsichtlich der Vermeidung möglicher Auswirkungen auf nahe gelegene, hochwertige Biotopflächen im festgesetzten Landschaftsschutzgebiet "Gellendorf", werden konkrete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen mit dem Bebauungsplan formuliert. Hierauf wurde im Umweltbericht zum Bebauungsplan im Detail eingegangen (vgl. Kap. 7.2.4 der Bebauungsplanbegründung). Es werden lediglich nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zugelassen, die nach § 8 (2) BauNVO zulässig sind, außer Tankstellen. Es sind generell Betriebe unzulässig, die im Abstandserlass NRW (Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 2. April 1998) erfasst sind. Die Erschließung der neuen Gewerbefläche erfolgt ausschließlich von der westlich des Plangebietes liegenden Elter Straße (B475). Der an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches vorhandene Baumbestand wird als Fläche für Wald ausgewiesen und damit in seinem Bestand gesichert. Er stellt gleichsam einen Pufferstreifen zu dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet dar. Des Weiteren werden mögliche Beeinträchtigungen der außerhalb des Planbereiches liegenden, hochwertigen Biotopflächen, durch einen wachsenden Erholungsdruck, mit der geplanten Errichtung bzw. Ergänzung der vorhandenen Zaunanlage um das militärische Übungsgelände herum, wirkungsvoll vermieden.

Eine wesentliche oder nachhaltige Beeinträchtigung der nördlich und nordwestlich des Plangebietes vorhandenen, hochwertigen Lebensräume und der dort vorkommenden, teilweise seltenen oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten sowie des charakteristischen Landschaftsbildes ist insgesamt mit Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

3. Der Hinweis des NABU auf eine Aussage aus dem Umweltbericht zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Stadtteilentwicklung Gellendorf-Süd“ hinsichtlich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, dass „bei weitem kein adäquater Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG möglich“ sei (vgl. Begründung mit Umweltbericht). Diese Annahme wurde durch den NABU bereits in seiner Stellungnahme zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgetragen. Das Zitat aus dem Umweltbericht wurde aus dem Zusammenhang gerissen und stellt die Gesamtbeurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen unzutreffend dar. Die zitierte Aussage bezieht sich nur auf eine erste überschlägige Eingriffsbilanzierung zu der aus mehreren Teilbereichen bestehenden Flächennutzungsplanänderung. Bei dieser Beurteilung wurden zunächst ausschließlich die vorgesehenen umfangreichen Entsiegelungsmaßnahmen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (gehört zum Teilbereich a) der Flächennutzungsplanänderung) als Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. In dem auf das Zitat folgenden Absatz wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen effektive Konfliktvermeidungs- und Ausgleichsstrategien zu entwickeln sind. Weiter wird darauf hingewiesen, dass die festgestellten Auswirkungen für Natur und Mensch, zum größten Teil

durch geeignete Maßnahmen verringert und ausgleichbar sind. Entsprechende Maßnahmen werden mit der Aufstellung der nachfolgenden Bebauungspläne im Detail entwickelt und festgesetzt. Im nachfolgenden Kapitel 7.2.4 (Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich) des Umweltberichtes zu der in Rede stehenden Flächennutzungsplanänderung werden für die einzelnen Teilbereiche auch bereits wesentliche dieser Maßnahmen genannt. In Kapitel 7.2.6 des Umweltberichtes zur Flächennutzungsplanänderung (Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen) wird schließlich konstatiert, dass vielfach starke Beeinträchtigungen der Schutzgüter mit insgesamt erheblicher Auswirkung zu erwarten sind. Viele der mit der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen können aber durch ein effektives Vermeidungs- und Ausgleichsprogramm, das auf der Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung entwickelt werden muss, neutralisiert werden.

Entsprechend dieser Vorgabe werden im Umweltbericht zu den Bebauungsplänen Nr. 302 bis 305 konkrete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen beschrieben (vgl. Kap. 7.2.4 der Begründung). Als Ergebnis der Eingriffsbewertung nach der von der Stadt Rheine verwendeten Arbeitshilfe des Landes NRW, ist festzustellen, dass mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 302 vorgesehenen umfangreichen Entsiegelungsmaßnahmen und der anschließenden naturnahen Gestaltung und Entwicklung der ausgewiesenen, künftigen Grünfläche, die Eingriffe, die aus einer Verdichtung der Bebauung und Zunahme der Versiegelung in den Geltungsbereichen der südlich angrenzenden Bebauungspläne Nr. 303 bis 305 resultieren, in vollem Umfang kompensiert werden (vgl. Kap. 7.2.3.1 der Begründung). Hierdurch ist nachgewiesen, dass ein adäquater Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 18-21 BNatSchG im vorliegenden Fall sehr wohl gegeben ist.

Der NABU hat hier unzutreffend ein Zitat aus dem Umweltbericht zu der Flächennutzungsplanänderung verwendet und die Eingriffsbilanzierung zu den Bebauungsplänen Nr. 302 bis 305 ignoriert. Schon allein aufgrund der anderen Maßstabsebene und des wesentlich größeren Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung, kann die zitierte Aussage nicht auf den hier zu beurteilenden Bebauungsplan Nr. 302 angewandt werden.

4. Die Forderungen des NABU, auf die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen zu verzichten und die Hallen ggf. in geeigneteren Gewerbegebieten wiederzuverwenden, um das Gebiet im Sinne der FFH-Entwicklungsziele zu renaturieren, können nicht erfüllt werden.

Wie oben bereits ausgeführt wurde, sind die gewerblichen Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits seit langem zu einem großen Teil bebaut oder versiegelt. Ein Abriss der vorhandenen Hallen und eine Entsiegelung des gesamten Geländes mit dem Ziel einer vollständigen Renaturierung des Areals, sind wirtschaftlich nicht realisierbar. Nach Auskunft des Bundesvermögensamtes würde der vollständige Rückbau der baulichen Anlagen bis zu ca. 5 Mio. € kosten. Das Bundesvermögensamt hat der Stadt Rheine gegenüber unmissverständlich klargestellt, dass es diese Rückbaukosten auf keinen Fall übernehmen wird. Die Stadt Rheine hat aber im südwestlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 302 umfangreiche Renaturierungsmaßnahmen, im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche vorgese-

hen. Diese Maßnahmen orientieren sich an dem ursprünglichen Zustand des ehemals von Dünen geprägten Areals.

Die Anwendung von FFH-Entwicklungszielen auf dieses weitgehend überbaute Areal, ist in Anbetracht des tatsächlichen Zustandes und der Lage der Fläche fachlich nicht haltbar. Für den geplanten Grünzug werden umfangreiche, ökologisch wirksame Maßnahmen zur Entsiegelung und künftigen Gestaltung dieser Fläche ausgearbeitet. Zudem werden kontaminierte Standorte saniert und damit bestehende Umweltgefährdungen beseitigt. Durch die im Bereich des Grünzuges konzipierten, Maßnahmen lassen sich Eingriffe, die durch eine Verdichtung der Bebauung an anderer Stelle des Kasernengeländes entstehen, wirkungsvoll für nahezu alle Schutzgüter ausgleichen.

Die vorgesehene Nutzung der Kaserne Gellendorf entspricht der gesetzlichen Vorgabe des § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuches zum sparsamen und schonendem Umgang mit Grund und Boden, durch eine vorrangige Wiedernutzbarmachung von Flächen. Eine Inanspruchnahme unversiegelter Flächen im Außenbereich, mit der wesentlich umfangreichere Eingriffe entstehen würden, wird damit vermieden.

5. Die Stadt Rheine hat den Ökologischen Fachbeitrag und den Umweltbericht zu den Bebauungsplänen durch ein fachlich qualifiziertes Planungsbüro erstellen lassen. Die Arbeitsgruppe Raum und Umwelt aus Münster hat in der Vergangenheit bereits häufiger ähnliche Aufträge für die Stadt Rheine ausgeführt. An der fachlichen Qualifikation des Büros gab es in der Vergangenheit und auch heute keinen Zweifel. Auch die zuständigen Fachbehörden haben weder im Rahmen der parallel durchgeführten 2. Änderung des Flächennutzungsplanes noch im Zuge der zu den Bebauungsplänen 302 bis 305 durchgeführten Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Qualität der Umweltprüfung oder die Inhalte des Umweltberichtes und des Ökologischen Fachbeitrages in Zweifel gezogen oder ergänzende Untersuchungen für erforderlich gehalten. In Anbetracht der Tatsache, dass es sich bei dem Plangebiet um ein in weiten Teilen bebautes und großflächig versiegeltes Kasernengelände handelt, ist der geleistete Untersuchungsumfang für die Beurteilung der Umwelterheblichkeit vollkommen ausreichend. Dabei ist darauf hin zu weisen, dass über eine Aufnahme der Biotoptypen im Planbereich und seinem direkten Umfeld hinaus, auch charakteristische Pflanzenarten und einige Tierarten erfasst wurden.

Der Ökologische Fachbeitrag beinhaltet sehr wohl auch eine Auflistung der wesentlichen, im Plangebiet vorgefundenen Pflanzenarten und eine Angabe der jeweiligen Standorte. Weiter gehende vegetationskundliche oder faunistische Untersuchungen sind in Anbetracht der tatsächlichen Bestandssituation im Plangebiet nicht angemessen und für die Beurteilung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Rahmen einer sachgerechten Abwägung nicht erforderlich. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Die mit dem Umweltbericht und dem Ökologischen Fachbeitrag dokumentierte Bestandserfassung erfüllt die gesetzlichen und fachlichen Anforderungen und stellt eine sachgerechte Grundlage für die Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung dar.

Der vom NABU pauschal als „unfachgemäß“ abqualifizierte Maßnahmenkatalog der im Ökologischen Fachbeitrag dargestellten Ausgleichsmaßnahmen,

beinhaltet eine Reihe von Einzelmaßnahmen, die einen tatsächlichen Ausgleich für die an anderer Stelle (namentlich in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne 303 bis 305), mit einer Verdichtung der vorhandenen Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft schaffen. Durch die auf großer Fläche (ca. 20.000 qm) vorgesehene Entsiegelung (Abbruch der Betonplattendecken) werden die Schutzgüter des Naturhaushaltes wieder funktionsfähig gemacht, die mit einer Bebauung und Oberflächenversiegelung an anderer Stelle zerstört oder beeinträchtigt werden. Insofern ist fachlich nicht nachvollziehbar, warum der NABU diese Maßnahmen als unfachgemäß beurteilt. Der gesetzlichen Forderung des § 19 Abs. 2 BNatSchG nach einem funktionsgerechten Ausgleich, wird mit den vorgesehenen Maßnahmen sogar in vorbildlicher Weise entsprochen. Es ist daher auch nicht nachvollziehbar, warum die vorgesehenen, umfangreichen und im unmittelbaren Nahbereich des Eingriffes angeordneten Ausgleichsmaßnahmen einer etwaigen gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten sollten.

Es handelt sich auch nicht nur um eine Ausgleichsmaßnahme, sondern vielmehr um einen Komplex von Einzelmaßnahmen.

Im Wesentlichen sind dies folgende Maßnahmen:

- Abbruch und Abtransport der versiegelten Betonflächen, auf ca. 20.000 m² Fläche
- Naturnahe Modellierung des entsiegelten Geländes mit den natürlich anstehenden Sanden, und Herstellung von landschaftstypischem, dünenähnlichem Oberflächenprofil
- Anlage unterschiedlicher Biotopstrukturen innerhalb des Grünzuges:
 - Anpflanzung standortheimischer Gehölze (Einzelbäume, Baumgruppen u. Gebüsche), auf ca. 2.000 m² Fläche
 - Anlage von extensiv gepflegten Landschaftsrasen, auf ca. 5.000 m² Fläche
 - Ermöglichung der natürlichen Vegetationsentwicklung auf Sukzessionsflächen, auf ca. 15.000 m² Fläche

Überdies wird eine im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Altlast im Zuge der Umsetzung fachgerecht saniert.

Entgegen der Stellungnahme des NABU kann mit diesen Maßnahmen, die innerhalb des künftigen Wohn- und Gewerbegebietes liegen, ein Ausgleich für die Bebauungspläne Nr. 302 bis 305 realisiert werden. Begründet wird dies auch mit einem Verweis auf die vermeintlich hohe ökologische Bedeutung des Areals und die angedeutete Schwere des Eingriffes. Die Darstellung des NABU entspricht nicht der tatsächlichen Ausprägung des Plangebietes. Hierbei handelt es sich um ein Kasernengelände und nicht um einen unverbauten, ökologisch besonders bedeutsamen Landschaftsteil. Im Plangebiet sind die für das nördlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet charakteristischen, hochwertigen Biotopenelemente nicht vorhanden. Zudem wurde bei der Aufstellung der Bebauungspläne auf die Erhaltung und Sicherung der im Plangebiet vorhandenen, hochwertigen Gehölzbestände Rücksicht genommen. Wie oben bereits ausgeführt wurde, kann aufgrund der weitgehenden Bebauung und

Oberflächenversiegelung im Plangebiet nicht von einem besonders schwerwiegenden Eingriff gesprochen werden. Auch sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für Biotop im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet zu erwarten. Die Realisierung des Ausgleiches im Plangebiet selbst, ist, auch in Anbetracht der Größe der Maßnahmenfläche und der Komplexität der Maßnahmen sowie des hervorragenden Funktionsbezuges, nach fachlichen Gesichtspunkten insgesamt nicht zu beanstanden.

- 2.11** Es wird festgestellt, dass innerhalb der geltenden Frist keine weiteren Stellungnahmen vonseiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen sind.

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

II. Bestätigung der Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" zu den während der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen zur Kenntnis und bestätigt diese.

III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Mai 2005 (GV. NRW S. 498) werden die Bebauungspläne

Nr. 302, Kennwort: "Gellendorfer Mark-Nord",
Nr. 303, Kennwort: "Gellendorfer Mark-Süd",
Nr. 304, Kennwort: "Gellendorfer Mark-West",
Nr. 305, Kennwort: "Gellendorfer Mark-Ost",

der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Anlagen:

- Anlage 1: Vermerk Erörterungstermin am 15. April 2005
- Anlage 2: Ergänzung zum Geruchsgutachten Nr. 00000793 vom August 2004
- Anlage 3: 4 Bebauungsplanentwürfe Nrn. 302 bis 305
- Anlage 4: Begründung