

Anlage 02 zu Vorlage 020/26

Die folgenden Abwägungsvorschläge der zum Vorentwurf im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Stellungnahmen wurden am 1.10.2025 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz mehrheitlich bei 3 Nein-Stimmen beschlossen (vgl. Vorlage 483/25).

ANLAGE 01 zur Vorlage Nr. 483/25

Bebauungsplan Nr. 348, Kennwort: "Gewerbegebiet Osnabrücker Straße – Süd", der Stadt Rheine

I. Abwägungsbeschluss

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

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

2. Beteiligung d. Behörden u. sonstigen Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

2.1 Feuer- und Rettungswache: Stellungnahme vom 26.05.2023

Inhalt:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,
die Feuerwehr Rheine nimmt zur Änderung des Bebauungsplanes GE Osnabrücker Straße Süd wie folgt Stellung:*

- Entsprechend §3 (2) des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG) ist die Gemeinde verpflichtet, eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die benötigte Löschwassermenge ist der DVGW 405 Richtlinie Tabelle 1 zu entnehmen. Somit ist für ein Gewerbegebiet mit 1 Vollgeschoss und mittlerer Brandlast eine Löschwassermenge von mind. 192 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden in einem Radius von 300 m um das jeweilige Objekt sicherzustellen. Auf die Ausführungen unter Ziffer 5.1 der Muster Industriebaurichtlinie wird verwiesen.

Abwägungsvorschlag:

Die benötigte Löschwasserversorgung wird in Abstimmung mit der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH im Rahmen, der der Stadt Rheine vorliegenden Vereinbarung, "zur Bereitstellung von Löschwasser durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem" vorgesehen.

Es wird festgestellt, dass damit den Anregungen gefolgt wird.

2.2 Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH: Stellungnahme vom 19.06.2023

Inhalt:

*„Sehr geehrte XXXXXX,
gegen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes haben wir keine Bedenken.*

Hinweis zur Energieversorgung:

Zur Sicherstellung der Stromversorgung benötigen wir eine Grundstücksflächen von ca. 200 m² zur Errichtung eines Schalthauses und einer Trafostation (siehe Planausschnitt).

Stellungnahme zur Löschwasserversorgung:

Eine Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen, der der Stadt Rheine vorliegenden Vereinbarung, "zur Bereitstellung von Löschwasser durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem"

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und von der Verwaltung mit der Energieversorgung Rheine GmbH weitergehend abgestimmt.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung wird im Bebauungsplan die benötigte Fläche in ausreichender Dimension festgesetzt (s. „Fläche für Versorgungsanlagen“ im Planentwurf).

Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen, der der Stadt Rheine vorliegenden Vereinbarung, "zur Bereitstellung von Löschwasser durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem" vorgesehen.

Es wird festgestellt, dass damit den Anregungen gefolgt wird.

2.3 GasLINE GmbH (PLEdoc GmbH):

Stellungnahme vom 05.06.2023

Inhalt:

„von der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt. GasLINE GmbH & Co. KG ist die Eigentümerin eines deutschlandweiten Glasfasernetzes.

Unabhängig davon, ob es sich bei den eingangs aufgeführten Anlagen um eine oder mehrere Kabelschutzrohranlagen handelt, bezeichnen wir diese nachfolgend als KSR-Anlage. Die Trassenführung der KSR-Anlage ist aus den beiliegenden Planunterlagen zu entnehmen. Berücksichtigen Sie bitte das Merkblatt zur Dokumentation.

Wie aus den Planunterlagen zu ersehen ist, soll die im Bau befindliche KSR-Anlage auf der nördlichen Seite der Osnabrücker Straße und damit lediglich in der Nähe des angezeigten Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 348 verlaufen. Wir erheben somit gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 348 "GE Osnabrücker Straße-Süd" keine grundsätzlichen Einwände.

Hinsichtlich der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen teilen Sie unter Ziffer 9 der Begründung mit, dass der Umweltbericht erst im weiteren Verfahrensverlauf nachgereicht werden soll. In diesem Zusammenhang weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit der von uns verwalteten KSR-Anlagen der GasLINE GmbH & Co. KG nicht auszuschließen ist. Wir bitten daher um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Weitere Anregungen und Hinweise entnehmen Sie bitte dem ebenfalls beiliegenden Merkblatt der GasLINE GmbH & Co. KG "Berücksichtigung von unterirdischen Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen."

Abwägungsvorschlag:

Die mitgeteilten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die in der Osnabrücker Straße außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Trassenführungen (KSR-Anlage, Leitungen inklusive Schutzstreifen) werden durch die Planung nicht erkennbar tangiert. Eine weitergehende Beteiligung im Zuge der Fortführung der Planung wird gewährleistet. Es wird festgestellt, dass bislang planbedingt keine Beeinträchtigung erkennbar ist.

2.4 Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen zu Münster: Stellungnahme vom 02.06.2023

Inhalt:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,
zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 05.05.2023 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung.*

Wir begrüßen ausdrücklich das Ziel der Planung, Flächen für gewerblich-industrielle Entwicklungen zu aktivieren und planungsrechtlich zu sichern.

Hinsichtlich einzelner Festsetzungen im Zusammenhang mit der nachhaltigen Gestaltung des Planareals erlauben wir uns einige Anmerkungen. Grundsätzlich stehen wir der nachhaltigen Ausgestaltung von Gewerbegebieten positiv gegenüber. Viele Gewerbebetriebe haben Aspekte der Nachhaltigkeit in der Ausrichtung ihres unternehmerischen Handelns fest verankert und leisten einen erheblichen Beitrag, um z.B. die klimatischen Auswirkungen ihrer Tätigkeit zu steuern.

Festsetzung I. 4: Erneuerbare Energien und Dachbegrünung

Hier wird eine Pflicht zur Dachbegrünung und Nutzung Erneuerbarer Energien festgesetzt. Grundsätzlich halten wir auf Freiwilligkeit basierende Maßnahmen aus betrieblichem Eigenantrieb für sinnvoller als pauschale Festsetzungen. Wir stellen daher in Frage, ob eine verpflichtende Festsetzung der richtige Ansatz zur Erreichung der Ziele ist. Zugleich begrüßen wir die Ausnahmeregelung bei betriebs- bzw. produktionsbedingten Härten, die durch die genannten Festsetzungen hervorgerufen werden können.

Festsetzung I. 5: Wandflächenbegrünung

Sofern in diesem Zusammenhang eine verpflichtende Festsetzung vorgesehen ist, regen wir an, diese ebenfalls mit Ausnahmeregelungen zu formulieren.

Abwägungsvorschlag:

Die Anregungen werden wie folgt teilweise berücksichtigt:

Für Nicht-Wohngebäude (z. B. Gewerbe) gilt auf Basis der Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen – SAN-VO NRW vom 06.06.2024 inzwischen die Pflicht zur Installation einer Solaranlage auf geeigneten Dachflächen, so dass davon abweichende Verpflichtungen nicht vorgesehen sind.

Extensive Dachbegrünungen bleiben wie in der Planzeichnung festgesetzt für Büro- und Verwaltungsgebäude mit Ausnahme von nicht begrünbaren untergeordneten Elementen (z.B. Dachfenster) verpflichtend.

Darüber hinaus kann nachgelagert in der Vergabe der Grundstücke weitergehendes geregelt werden, d.h. Fassadenbegrünung und ein weitergehend nachhaltiges Energiekonzept können im Rahmen der Veräußerung der Grundstücke anderweitig (Höhere Punkte bei einer Konzeptvergabe) besonders gesteuert/gefördert werden.

Auf die weitergehenden Ausführungen in der Begründung wird verwiesen (s. insb. Ausführungen zur Grünordnung, Kap. 6.7 der Begründung).

Inhalt:

zur o.g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Natur- und Artenschutz:

Bei der am östlichen Rand des Plangebietes gelegene Gehölzstruktur handelt es sich um eine Wallhecke. Wallhecken sind gem. § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 39 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) als geschützte Landschaftsbestandteile gesetzlich geschützt. Die Wallhecke ist in der Planzeichnung entsprechend darzustellen. Um ihren dauerhaften Erhalt zu sichern, sind die Baugrenzen im Abstand von 15 m festzusetzen und die Fläche gegen Betreten mittels Einfriedung (Zaunanlage) zu sichern. Dieser Bereich ist von sämtlichen baulichen Anlagen (inkl. Nebenanlagen) freizuhalten. In Bezug auf die teilweise Überplanung der Heckenstruktur (Durchfahrten) wird darauf hingewiesen, dass die Inanspruchnahme der Wallhecke im Plangebiet eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG erfordert. Diese kann erteilt werden, wenn dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist oder die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist. Bereits im Rahmen der Prüfung, ob eine Befreiung in Betracht kommt, muss nach gängiger Rechtsprechung ein "atypischer Einzelfall" vorliegen, der vom Gesetzgeber "bei Erlass der Norm" nicht vorhersehbar und gewollt war.

Dem Antrag auf Befreiung ist eine qualifizierte und ausreichende Begründung beizufügen, wieso das Vorhaben ausschließlich in der hier beantragten Form durchgeführt werden kann und folglich, wieso eine alternative Ausführung unter Berücksichtigung der für die Erteilung der Befreiung notwendigen Voraussetzungen (s. o.) nicht realisierbar ist. Entsprechend ist der Begründung eine ausreichende Alternativenprüfung beizufügen.

Ein Antrag auf Befreiung kann bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt werden.

Sofern die Befreiungsvoraussetzungen vorliegen und eine Befreiung in Aussicht gestellt werden kann, sind nach § 70 LNatSchG der Naturschutzbeirat, sowie nach § 66 LNatSchG die anerkannten Naturschutzvereinigungen zu beteiligen. Dies ist in der zeitlichen Planung zu berücksichtigen.

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind im nächsten Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 2 BauGB zu bewerten. Für die Beurteilung des Ausgleichs bzw. des Ersatzes der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist es erforderlich, entsprechende Kompensationsmaßnahmen in Text und Karte darzustellen.

Artenschutzrechtliche Belange:

Gemäß der Begründung wurden 2023 gesonderte faunistische Kartierungen durchgeführt. Da der artenschutzrechtliche Fachbeitrag noch nicht vorliegt, können zu diesem Zeitpunkt noch keine Aussagen hinsichtlich der Vollständigkeit gemacht werden. Die Prüfung kann erst im nächsten Verfahrensschritt erfolgen, sofern die Unterlagen dann vorliegen. Sich aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ergebende Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen sind in die Planzeichnung, die Begründung und den Umweltbericht

einzuarbeiten. Es wird empfohlen, die Maßnahmen im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Auskunft erteilt Frau XXX

Bodenschutz, Abfallwirtschaft:

Mit dem o.g. Bebauungsplan sollen bisher unbebaute Flächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden. Unter Hinweis auf § 1a BauGB, nach dem bei der Aufstellung von Bauleitplänen vor Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen insbesondere zu prüfen ist, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist, bitte ich um entsprechende Prüfung und nachvollziehbare Darlegung des Ergebnisses (z.B. Prüfung von Alternativflächen) im Umweltbericht. Auskunft erteilt Herr XXX

Abwägungsvorschlag:

Den in der Stellungnahme vorgetragenen Belangen wird wie folgt Rechnung getragen:

Die Wallhecke als gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteil wird samt dem begleitenden Graben in der Planzeichnung mit der Festsetzung der Maßnahmenfläche „M2“ zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. Fläche geschützt. Mit der ausgewiesenen Maßnahmenfläche ist sichergestellt, dass keine baulichen Anlagen die Wallhecke oder den Graben gefährden. Lediglich ein zur Unterhaltung und Pflege notwendiger befahrbarer Schotterrasenweg bis höchstens 4 Meter Breite sowie eine hier, im nicht den Wurzelraum der Wallhecke gefährdenden Bereich zugestandene unterirdische Leitungsverlegung sind zulässig. Weitergehend wird auf die Begründung (insb. Kap. 6.4 Technische Erschließung; Ver- und Entsorgung und Kap. 6.7 Grünordnung).

Bezogen auf die Forderung, die „*Fläche gegen Betreten mittels Einfriedung (Zaunanlage) zu sichern*“ ist die östliche und westliche Grundstücksabgrenzung der Gewerbegrundstücke zur jeweiligen „Maßnahmenfläche“ - wie in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt - als feste Einfriedigung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen (z.B. durch Betreten, Vereinnahmung oder „Vermüllung“) des benachbarten Landschaftsraums bzw. der Bachaue wird so vorgebeugt.

In Bezug auf die in der Stellungnahme noch angesprochene teilweise Überplanung der Wallhecke (Durchfahrten) ist festzuhalten, dass anstelle der Ringerschließung mit Durchfahrten nunmehr eine alternative Stich-Erschließung erfolgt, bei der keine Beanspruchung der Wallhecke mehr zum Tragen kommt.

Des Weiteren liegt inzwischen ein Umweltbericht vor. Dieser bewertet die mit der Planung erwartbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und zeigt die daraus ermittelten Kompensationserfordernisse auf. Wie im Umweltbericht und der Begründung erläutert sollen die absehbar erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu großen Teilen im Geltungsbereich selbst, und damit auf städtischer Fläche umgesetzt werden; insbesondere indem eine Aufwertung im Rahmen der geplanten Renaturierung der Paschenau samt des als Maßnahmenfläche M1 ausgewiesenen Korridors vorgesehen ist. Aber auch die weiteren Grünordnungsmaßnahmen (z.B. umfangreiche Anpflanzungen, Ausweisung öffentlicher Grünfläche, Maßnahmenflächen M1 + M2) fließen in die Eingriffs-Ausgleichsbewertung für das Plangebiet ein. Das verbleibende Rest-Defizit der Planung soll wie im Umweltbericht dargelegt mit der aus dem Ökokonto der Stadt Rheine vorgesehenen, bereits umgesetzten und von der Stadt Rheine durch privatrechtlichen Umwandlungsvertrag und Grundbucheintrag gesicherten

Maßnahme (von Acker in Extensivgrünland/ Magergrünland umgewandelte Fläche in Rheine-Elte) beglichen werden.

Der in der Stellungnahme zum Entwurf geforderte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist als Anhang den Planunterlagen beigelegt. Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan auf die im Fachbeitrag festgestellten artenschutzrechtlichen Belange und Erfordernisse für die nachgelagerten Schritte (Umsetzung der Planung) adäquat hinweist.

Bezüglich der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Empfehlungen kommt die Planung der Empfehlung für begrünte Dächer angemessen mit ihrer getroffenen Dachbegrünungspflicht nach. Auch die im Fachbeitrag gegebene Empfehlung zur Erhöhung der Strukturvielfalt wird mit den auch aus anderen Erwägungen (Eingrünung, Klimabegünstigung) getroffenen Anpflanzvorgaben und Grün-/Maßnahmen-Flächenausweisungen im Bebauungsplan substantiell umgesetzt. Nisthilfen oder Quartiersangebote sowie Vogelschlagvorkehrungen an Glasflächen setzt der Bebauungsplan dagegen aufgrund des nicht erkennbaren zwingenden/allgemein gebotenen Erfordernisses nicht verbindlich fest, die Empfehlung wird aber zur Kenntnis genommen. In einer nach der Planung anstehenden Grundstücksvermarktung könnten diesbezüglich schlüssige Konzepte bei der Vermarktung (Konzeptvergabe) besonders bepunktet werden. Hierüber ist jedoch außerhalb dieses Verfahrens gesondert zu beschließen.

Der Hinweis auf § 1a BauGB, nach dem bei der Aufstellung von Bauleitplänen vor Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen insbesondere zu prüfen ist, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist, ist mit der Planung berücksichtigt.

Die mit der Planung beabsichtigte Inanspruchnahme für Gewerbeflächen entspricht zunächst dem für Rheine ermittelten Bedarf. Er ist den Erhebungen und dem letzten regionalplanerisch abgestimmten Flächenkontingent zufolge am Standort Rheine *„deutlich höher als das Angebot. Bestehende gewerblich-industrielle Areale sind entweder fast vollständig beansprucht (Holsterfeld-Nord, GVZ, Offenbergweg, Kanalstraße, Rheine R, Mesum-West) oder liegenschaftlich bzw. eigentumsrechtlich nicht verfügbar (Holsterfeld-Süd, Venhauser Damm, Bonifatiusstraße, Kanalhafen-West, Mesum-West). Mit den aktuellen Bestandsflächen kann noch weniger als ein Jahr die Nachfrage gedeckt werden.“*¹ Auch für die kommenden 20 Jahre wird noch bis zu 15 Jahre lang von einer höheren Flächennachfrage als -angebot ausgegangen [ebenda]. In der Ermangelung zeitnah verfügbarer Gewerbeflächen ist daher nach wie vor die Entwicklung neuer, bisher nicht im Fokus stehender, gewerblicher Bauflächen notwendig.

Entwicklungspotenziale, die relativ zeitnah umgesetzt und vermarktet werden können, bieten derzeit lediglich Flächen, die sich im Eigentum der Stadt Rheine befinden. Hierzu gehören die Areale nördlich und südlich der Osnabrücker Straße, im Umfeld des vorhandenen Gewerbegebietes „Osnabrücker Straße – Paschenau“ (Russenweg, Morsestraße). Die beiden, oben genannten Gebiete waren bereits als „Potenzialflächen“ im „Gewerbeflächenkonzept für den Wirtschaftsstandort Rheine“ aufgeführt (vgl. Ratsbeschluss vom 07.12.2021).

Auch der aktuelle Regionalplan Münsterland stellt für das Plangebiet einen „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ (GIB) bzw. einen „Potenzialbereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ dar.

Zunächst soll mit dem Ziel der ggf. möglichen Arrondierung des Siedlungsraums bishin zu einem perspektivisch ggf. möglichen „Lückenschluss“ zur weiter östlichen Bebauung das südlich der Osnabrücker Straße befindliche Areal mobilisiert werden.

¹ vgl. Lennardt und Birner, Anlage zur den Gewerbeflächenbedarf behandelnden Beratungs-Vorlage 283/21 zur Ausschusssitzung des Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz v. 16.06.2021, abrufbar im Gremieninformationssystem der Stadt Rheine unter www.rheine.de

Auf die weiteren Ausführungen der Begründung zur Planung wird verwiesen und festgestellt, dass keine zielführenden Alternativen verfügbar sind.

2.6 Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Münsterland:
Stellungnahme vom 11.05.2023

Inhalt:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,
gegen oben genannte Planung bestehen aus Sicht des Regionalforstamtes Münsterland Bedenken.*

Bei der östlichen Hecke, Verlauf Nord nach Süd, handelt es sich um eine Wallhecke und damit um Wald im Sinne des Gesetzes.

Können Waldflächen nicht erhalten (Begründung notwendig) und entsprechend als Wald dargestellt werden, sind diese im Verhältnis 1:2 zu ersetzen, um von einem ausreichenden Ausgleich sprechen zu können.

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

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

Abwägungsvorschlag:

In Bezug auf die in der Stellungnahme noch angesprochene teilweise Überplanung der östlichen Wallhecke (Durchfahrten) ist festzuhalten, dass anstelle der Ringerschließung mit Durchfahrten nunmehr eine alternative Stich-Erschließung erfolgt, bei der keine Beanspruchung der Wallhecke mehr zum Tragen kommt.

Im Zuge der mit Umsetzung der Planung vorgesehenen Umgestaltung der Maßnahmenfläche „M 1“, bei der im Zuge der geplanten Renaturierung in den die Paschenau begleitenden Gehölzstreifen eingegriffen werden wird, ist eine Abstimmung des ggf. noch erforderlichen Waldausgleichs mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW nach Vorliegen eines Gewässerausbauplanentwurfs vorgesehen und möglich.

2.7 Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstelle Steinfurt:
Stellungnahme vom 01.06.2023

Inhalt:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,
dem o. g. Planvorhaben stehen insofern landwirtschaftliche/ agrarstrukturelle Bedenken entgegen, da rund 4,8 ha landwirtschaftliche Fläche der Nutzung entzogen werden und sich tierhaltende Betriebe in unmittelbarer Nähe befinden.*

Laut der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 348 sind im näheren Umfeld keine landwirtschaftlichen Hofstellen vorhanden. Dem wird widersprochen. Es befinden sich zwei tierhaltende Betriebe (XXX, YYY) im unmittelbaren Umfeld. Hinzu kommen weitere in westlicher Richtung. Gemäß Anhang 7 TA Luft ist für das Beurteilungsgebiet als kleinster Radius 600 m zu wählen. Da bisher keine gutachterliche, geruchstechnische Untersuchung initiiert worden ist, fordern wir diese nach und halten uns ausdrücklich weitere Bedenken vor. Umliegende landwirtschaftliche Betriebe dürfen in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung nicht zusätzlich eingeschränkt werden.

Zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen liegen noch keine genaueren Angaben vor, so dass ich mir weitere Einwendungen entsprechend vorbehalte.

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird gefordert, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht zu einer weiteren Schwächung der Agrarstruktur durch Entzug von Flächen für die Lebensmittelerzeugung (z.B. durch Aufforstung oder Umwandlung von Acker in Extensivgrünland) führen. Möglichkeiten bestehen in der ökologischen Aufwertung vorhandener Biotopstrukturen oder auch durch Kompensationsmaßnahmen an Fließgewässern, die als Umsetzungsfahrplan-Maßnahmen nach EU-WRRL durchgeführt werden.“

Abwägungsvorschlag:

Die Bedenken wurden weitergehend untersucht. So ist eine geruchsgutachterliche Untersuchung inzwischen erfolgt und liegt als Bericht vor. Die Ergebnisse der Untersuchung lassen keine unzulässige Beeinträchtigung oder Einschränkung der umliegenden Hofstellen erkennen.

Des Weiteren liegt inzwischen ein Umweltbericht vor. Dieser bewertet die mit der Planung erwartbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und zeigt die daraus ermittelten Kompensationserfordernisse auf. Wie im Umweltbericht und der Begründung erläutert sollen die absehbar erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu großen Teilen im Geltungsbereich selbst, und damit auf städtischer Fläche umgesetzt werden; insbesondere indem eine Aufwertung im Rahmen der geplanten Renaturierung der Paschenau samt des als Maßnahmenfläche M1 ausgewiesenen Korridors vorgesehen ist. Aber auch die weiteren Grünordnungsmaßnahmen (z.B. umfangreiche Anpflanzungen, Ausweisung öffentlicher Grünfläche, Maßnahmenflächen M1 + M2) fließen in die Eingriffs-Ausgleichsbewertung für das Plangebiet ein. Das verbleibende Rest-Defizit der Planung soll wie im Umweltbericht dargelegt mit der aus dem Ökokonto der Stadt Rheine vorgesehenen, bereits umgesetzten und von der Stadt Rheine durch privatrechtlichen Umwandlungsvertrag und Grundbucheintrag gesicherten Maßnahme (von Acker in Extensivgrünland/ Magergrünland umgewandelte Fläche in Rheine-Elte) beglichen werden.

2.8 LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster

Stellungnahme vom 05.06.2023

Inhalt:

*Sehr geehrte Damen und Herren,
aus bodendenkmalpflegerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Planung. Wir bitten jedoch, folgende Hinweise zu berücksichtigen:*

1. Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit/Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).

2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Ich möchte darauf hinweisen, dass am 01.06.2022 das neue Denkmalschutzgesetz NRW in Kraft getreten ist und bitte Sie, den Hinweis zum Denkmalschutz wie folgt zu ändern:

§§ 15 und 16 DSchG = neu: §§ 16 und 17 DSchG

§ 28 DSchG = neu § 26 (2) DSchG NRW

§ 29 DSchG = neu § 27 DSchG NRW

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise der Stellungnahme werden berücksichtigt. Es wird jedoch aufgrund eines nachgelagert an die Unteren Denkmalschutzbehörden ergangenen Schreibens des LWL v. 19.11.2024 der zunächst genannte Passus durch den nachfolgend mitgeteilten, ähnlichen Passus zur Absicherung der bodendenkmalpflegerischen Belange verwendet:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

2.9 Technische Betriebe - Abteilung Entwässerung

Stellungnahme vom 16.06.2023

„Entwässerungsverfahren

- *Das Gebiet ist im Trennverfahren zu entwässern.*
- *Die Bauleitplanung berücksichtigt in ihrem Entwurf ebenso die spätere Erschließung /Anbindung der östlichen und südlich angrenzenden Flächen. Die Entwässerung der zukünftigen Gebiete ist daher bei dieser Erschließung mit zu berücksichtigen.*

Schmutzwasserentwässerung

- *Das anfallende Schmutzwasser kann an angrenzende SW-Netze angeschlossen werden; z. B. an den Endschacht 039 der SW-Kanalisation im westlich angrenzenden Baugebiet (Kreuzung Edisonstraße / Morsestraße) oder an Schacht 002 im Flurstück 122.*
- *Vermutlich kann aufgrund der Topografie das Gesamtgebiet nicht über eine Freigefällekanalisation direkt an angrenzende Bestandskanäle angeschlossen werden; so dass über ein SW-Pumpwerk mit Druckrohrleitung entwässert werden muss.*

Regenwasserentwässerung

- *Die Entwässerung des Regenwassers gestaltet sich ein wenig komplexer. Hier können noch keine abschließenden Vorgaben gemacht werden, da noch diverse Sachverhalte überprüft und abgestimmt werden müssen.*
- *Vom Grundsatz her sollte unbelastetes Regenwasser (z. B. welches auf den Dachflächen anfällt), direkt am Ort des Anfalls; also auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken zur Versickerung gebracht werden. Das belastete Regenwasser der restlichen Flächen (öffentliche Straßen, private Wege, Parkflächen, etc.) ist vor Einleitung in Vorfluter oder ins Grundwasser zu reinigen.*
- *Für Flachdächer sollte eine Dachbegrünung festgesetzt werden.*
- *Ob eine Versickerung technisch umsetzbar ist, muss noch durch ein Bodengutachten überprüft werden. Übersichtskarten und angrenzende vorhandene Gutachten zeigen zwar einen gut durchlässigen Boden, lassen aber vermuten, dass der Abstand zum Grundwasser nicht ausreichend ist.*
- *Sollte das Regenwasser nicht oder nur teilweise zur Versickerung gebracht werden können, so stehen als Vorflut (Nordausrichtung) der Paschenaugraben sowie der Hemelter Bach (Südausrichtung) zur Verfügung. Diese beiden Anschlussmöglichkeiten werden nachfolgend näher betrachtet:*
- *Zur Reduzierung des Volumens und damit des Flächenbedarfes der Regenwasserbehandlung könnte den Grundstückseigentümern eine Rückhaltung des Regenwassers vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation auf den Privatgrundstücken auferlegt werden.*

RW-Vorflut Paschenaugraben

- *Grenzt direkt an*
- *Reinigung und Rückhaltung innerhalb des B-Plan-Gebietes*
- *Die hierfür erforderliche Fläche wäre im Verhältnis zur Baulandfläche relativ groß, da die Regenwasserbehandlung auch für die östlichen Erweiterungsflächen dimensioniert werden müsste. Aus diesem Grund wäre es daher vorteilhaft, wenn eine Versickerung möglich wäre, um den Platzbedarf für die Regenwasserbehandlung zu reduzieren.*
- *Es ist ein Nachweis zu führen, dass der Paschenaugraben aus Sicht des Gewässerschutzes leistungsstark genug ist, um die zusätzlichen Wassermassen abzuführen.*
- *Ferner ist die hydraulische Leistungsfähigkeit nachzuweisen. Hierfür ist das Gewässer aufzumessen (Querschnitte, Durchlässe, etc.).*

- *Da der Paschenaugraben im Dortmund-Ems-Kanal mündet, ist aufgrund der zusätzlichen Einleitungsmenge eine Abstimmung und eine Vereinbarung mit der Wasserschifffahrtsverwaltung erforderlich.*

RW-Vorflut Hemelter Bach

- *Der Ableitungsweg ist relativ lang; zumal das Projektgebiet im natürlichen Einzugsbereich des Paschenaugrabens liegt.*
- *Bei der Ableitung des Regenwassers muss der Paschenaugraben gedükert werden; dies ist aus betrieblicher Sicht sehr ungünstig.*
- *Für die Ableitung der Regenwassermengen ist ein neuer Sammler zu verlegen. Das westlich angrenzende Gewerbegebiet entwässert zwar schon zum Hemelter Bach, doch die Kapazitäten der vorhandenen RW-Kanäle reichen nicht mehr aus.*
- *Die Trassenfindung für die Verlegung des neuen Regenwasserableitungssammlers gestaltet sich nicht einfach.*
- *Die Kapazitäten für Rückhaltung und Reinigung bei der Regenwasserbehandlungsanlage Germanenallee am Hemelter Bach sind erschöpft. Für die zusätzlichen Abwassermengen wäre daher die Anlage Germanenallee zu erweitern.*
- *Unabhängig von der gewählten RW-Vorflut könnte festgesetzt werden, dass direkte Gewässeranlieger unbelastetes Regenwasser gedrosselt (d. h. mit Rückhaltung) direkt in den Paschenaugraben einzuleiten haben.*

Resümee Regenwasservorflut

- *Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sollte angestrebt werden, das im Projektgebiet anfallende Regenwasser über den Paschenaugraben abzuleiten.*
- *Die Ableitung nach Süden sollte der Erweiterungsfläche südlich des Projektgebietes vorenthalten werden.*
- *Um den Flächenbedarf der Regenwasserbehandlung zu reduzieren, wäre es vorteilhaft, wenn unbelastetes Regenwasser versickert werden könnte. Sandiger Boden ist vorhanden; es geht nunmehr nur noch darum, ob der Abstand zum Grundwasser groß genug ist (Vorgabe 1 Meter). Falls nicht, müsste überprüft werden, ob eine teilweise Auffüllung des Geländes noch wirtschaftlich wäre, um mit einem dann größeren Flurabstand eine Versickerung zu ermöglichen.*
- *Auf jeden Fall sollte eine Grünbedachung gefordert werden; denkbar wäre es auch mit vergrößerter Retentionwirkung.*

Hochwasserschutz

- *Es ist noch zu überprüfen, ob sich die im Lageplan vorgesehene „Flutmulde“ an der optimalsten Stelle befindet.*
- *Zur weiteren Klärung der Entwässerung des Projektgebietes sind folgende Arbeitsschritte zwingend erforderlich:*
 - *Bodengutachten zur Feststellung der Versickerungsmöglichkeit*
 - *Topografie Projektgebiet*
 - *Vermessung des Paschenaugrabens*
 - *Evtl. Ingenieurauftrag*
 - *Abstimmungen / Vereinbarungen mit den Wasserbehörden (UWB, BR), mit der Wasserschifffahrtsverwaltung sowie der ULB.“*

Abwägungsvorschlag:

Die im Nachgang der Stellungnahme eng mit den Technischen Betrieben abgestimmte Entwässerungs- und Überflutungsschutzplanung zum vorliegenden Planentwurf sichert diesen inzwischen in seiner mit den getroffenen Festsetzungen grundsätzlichen Machbarkeit

ab. Erwähnenswert ist, dass die Entwässerung auch des verbleibenden Lückenschlusses jedoch bei der Erschließung nicht näher berücksichtigt wurde, da diese Flächen nach Abfrage bei den Eigentümern derzeit nicht absehbar verfügbar sind.

Bezogen auf die in der Stellungnahme gegebene Empfehlung, für Flachdächer Dachbegrünungen festzusetzen, wird der Anregung teilweise gefolgt. So wird eine extensive Dachbegrünung verpflichtend für Büro- und Verwaltungsgebäude festgesetzt (s. Textliche Festsetzungen). Flachdächer und flachgeneigte Dächer der Büro- und Verwaltungsgebäude sind insbesondere aus Gründen zur Verbesserung des Mikroklimas, aber auch zur Optimierung der Entwässerung und Durchgrünung des Gebiets verpflichtend vollflächig und dauerhaft zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mindestens extensiv anzulegen und dabei mit einer Sedum- / Grasschicht von mehr als 10 cm Substrat-Aufbaudicke herzustellen. Für Flachdächer und flachgeneigten Dächer (bis zu 15°) von Betriebshallen und sonstigen Gebäuden (ohne Büro- und Verwaltungsnutzung) mit nachvollziehbaren statischen Einschränkungen wurde auf eine Pflicht im Bebauungsplan verzichtet. Wohl aber sollen in der späteren Vermarktung und Entwicklung des Gebiets Konzepte mit Dachbegrünungen im Rahmen der Konzeptvergabe besser bepunktet werden als Konzepte ohne Begrünung. Die Kombination von Gründach und Solaranlage ist bei Vorhaben grundsätzlich möglich.

Bezüglich der Regenwasserentwässerung wird die gedrosselte und geordnete, fachlich vorabgeklärte Entwässerung über den direkt angrenzenden Vorfluter „Paschenaugraben“ befürwortet und werden die Planungen für den Gewässerausbau, welcher eine ökologische Aufwertung und erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleich ermöglicht, als zielführend angesehen. Sie sind weitergehend auszuarbeiten und bei der Entwicklung des Gebietes rechtzeitig umzusetzen.