

## Vorlage Nr. 332/09

Betreff: **22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: "Rodder Damm - Süd"**

**I. Beratung der Stellungnahmen**

1. **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**
2. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

**II. Offenlegungsbeschluss**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

|  |                            |                                 |   |             |              |              |                |                      |
|--|----------------------------|---------------------------------|---|-------------|--------------|--------------|----------------|----------------------|
| <b>Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"</b> | <b>18.11.2009</b>          | <b>Berichterstattung durch:</b> | <b>Herrn Kuhlmann<br/>Herrn Schütte</b> |             |              |              |                |                      |
| <b>TOP</b>   | <b>Abstimmungsergebnis</b> |                                 |   |             |              | <b>z. K.</b> | <b>vertagt</b> | <b>verwiesen an:</b> |
|  | <b>einst.</b>              | <b>mehrh.</b>                   | <b>ja</b>                               | <b>nein</b> | <b>Enth.</b> |              |                |                      |
|  |                            |                                 |   |             |              |              |                |                      |

### Betroffene Produkte

|    |              |
|----|--------------|
| 51 | Stadtplanung |
|----|--------------|

### Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes

|  |
|--|
| Leitprojekt 14: Kommunales Baulandmanagement |
|--|

### Finanzielle Auswirkungen

Ja       Nein

|                                    |  |                      |  |  |
|------------------------------------|--|----------------------|--|--|
| Gesamtkosten der Maßnahme<br><br>€ | <b>Finanzierung</b>                                    |                      | Jährliche Folgekosten<br><br><input type="checkbox"/> keine<br><br>€ | <b>Ergänzende Darstellung</b><br>(Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereitstellung sowie Deckungsvorschläge)<br>siehe Ziffer                      der Begründung |
|                                    | Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)<br><br>€ | Eigenanteil<br><br>€ |  |  |

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:**

Ein Maschinenbau- und Getriebetechnikunternehmen plant eine Betriebserweiterung in Richtung Osten und damit eine Inanspruchnahme der derzeit noch städtischen Fläche zwischen Rodder Damm und Germanenallee. Es handelt sich hier nicht um eine Neuansiedlung auf „grüner Wiese“, sondern um eine dringend notwendige Betriebserweiterung am bestehenden Standort, zur langfristigen Existenzsicherung des Unternehmens.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, zur öffentlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, hat vom 6. April 2009 bis einschließlich 29. April 2009 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte (über einen Monat) bis zum 11. Mai 2009. Mit der Unterrichtung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB wurden diese zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

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

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Flächennutzungsplanänderung (Anlage 3) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind.

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2; Alt-Neu-Gegenüberstellung).

## **BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:**

### **I. Beratung der Stellungnahmen**

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

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

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

## **2.1 Bezirksregierung Münster, 48128 Münster;** Stellungnahme vom 11. Mai 2009

### Inhalt:

*„Die Stadt Rheine beabsichtigt durch die o.g. Bauleitplanung die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines vorhandenen Gewerbebetriebes. Die Planung war bereits Gegenstand von Gesprächen mit der Bezirksregierung Münster. Die geplante Darstellung entspricht dem Ergebnis dieser Abstimmungen. Dem Entwurf der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wird aus landesplanerischer Sicht zugestimmt.“*

### Abwägungsempfehlung:

Die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche ohne entsprechende Regionalplandarstellung wird hier im Rahmen der so genannten „Parzellenunschärfe-Regelung“ landesplanerisch „abgesegnet“ bzw. formal bestätigt.

## **2.2 Kreis Steinfurt, Der Landrat, 48563 Steinfurt;** Stellungnahme vom 6. Mai 2009

### Inhalt:

*„Das Planungsvorhaben liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes „Hemelter Bach“ der Stadtwerke Rheine. Der Verlauf der Grenze des Wasserschutzgebietes ist im Planausschnitt darzustellen.“*

*In den textlichen Festsetzungen sind folgende Hinweise zu übernehmen: Unbelastetes Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen ist nach vorheriger Absprache mit der unteren Wasserbehörde über Muldenversickerungssysteme dem Grundwasser wieder zuzuführen. Hierfür sind entsprechende Flächen auf dem Grundstück bei der Planung rechtzeitig zu berücksichtigen. Vor Erstellung der Planunterlagen zu Baugenehmigungs- oder BImSchG-Verfahren müssen die Vorhaben im Einzelfall sachgerecht konkretisiert und mit den Genehmigungsbehörden abgestimmt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in einem Wasserschutzgebiet mengenmäßig stark begrenzt ist.“*

### Abwägungsempfehlung:

Textlich ist das „Wasserschutzgebiet“ in der Begründung ausreichend beschrieben bzw. berücksichtigt worden. Eine Darstellung in der Planzeichnung ist ebenfalls vorhanden. Hier besteht also kein Ergänzungsbedarf.

Die Hinweise zur Versickerung und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen insbesondere zur Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde werden in die Bebauungsplanänderung/-ergänzung textlich übernommen. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung sind diese nicht relevant.

### **2.3 Regionalforstamt Münsterland, 48147 Münster;** Stellungnahme vom 4. Mai 2009

#### Inhalt:

*„Gegen o.g. Planung bestehen aus forstlicher Sicht Bedenken, da Wald direkt betroffen ist.*

*Zwischen den Flurstücken 137 und 198 befindet sich eine überplante Wallhecke (und damit Wald), am nördlichen Rand des Flurstückes 198 ebenfalls.*

*Wald ist im Verhältnis 1:1 plus Funktionsausgleich zu ersetzen, nachdem bei entweder einem förmlichen Umwandlungs- und Erstaufforstungsverfahren über das Regionalforstamt Münsterland alle beteiligten Träger öffentlicher Belange zugestimmt haben, oder bei kleineren Flächen eine entsprechende Festsetzung in die Nebenbestimmungen Ihres Bescheides aufgenommen werden.*

*Am östlichen Rand des Gebietes schließt Wald des Außenbereiches an, der in allen seinen Funktionen dauerhaft gesichert werden muss. Dazu zählt u.A. ein ausreichender Abstand der Bebauungsgrenze zum Wald.“*

#### Abwägungsempfehlung:

Zum Thema „Wallhecken“:

Die Wallhecke entlang des Wirtschaftsweges zwischen Rodder Damm und Germanenallee (220 m lang; 5,5 m breit) und die Wallhecke entlang des Rodder Damms (210 m lang; 8,0 m breit) müssen leider entfernt werden.

In diesem Industriegebiet steht der uneingeschränkte, betriebliche Ablauf im Vordergrund. Das Gewerbegrundstück darf nicht durch Landschaftselemente unterbrochen werden, die den Produktionsprozess empfindlich stören und den künftigen Bau der geplanten Hallenschiffe und Werksstraßen gefährden würden.

Die Wallhecke entlang des Rodder Damms befindet sich zwischen der noch auszubauenden Erschließungsstraße und dem geplanten Industriegebiet, würde also auch hier erstens einen massiven Funktionsverlust erleiden und zweitens über mehrere Werkszufahrten sowie ggf. Bahn-Aufstell- bzw. -Verladeflächen nahezu vollständig entwertet werden.

Insofern werden die beiden, dem Forstrecht unterliegenden, gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteile an anderer, geeigneter Stelle ausgeglichen, wobei auch der Funktionsverlust berücksichtigt wird. Die einzelnen Kompensationsmodalitäten für den Wegfall der Wallhecken werden in enger Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz, Regionalforstamt Münsterland in Münster erfolgen. Die naturschutzrechtliche Ausgleichsverpflichtung inklusive Suche, Erwerb und Herstellung der Kompensationsflächen obliegt dem Eingriffsverursacher, d.h. der Fa. Renk AG. Sie muss vor Durchführung der öffentlichen Auslegung geeignete, abgestimmte Flächen benennen und ihre Verfügbarkeit durch Baulast oder Grundbucheintrag nachweisen.

In diesem Fall wird die Ausgleichsverpflichtung im Rahmen einer Vereinbarung zwischen der Fa. Renk AG und der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt abgelöst. D.h. die Stiftung benennt geeignete Flächen und Maßnahmen und lässt sich die Umsetzung bzw. Herstellung von der Fa. Renk AG bezahlen. Die Abstimmungen mit den Landschafts- und Forstbehörden sind bereits erfolgt, sodass vor der Offenlage die notwendigen vertraglichen und damit verbindlichen Regelungen unterzeichnet werden können bzw. müssen.

Zum Thema „Waldabstand“:

In Abstimmung mit dem Regionalforstamt Münsterland wird die Baugrenze an der östlichen Grundstücksgrenze von 3,0 m auf 20,0 m verschoben. Auf der zu verkaufenden, noch städtischen Parzelle (Flst. 198) befindet sich ein 5 m breiter Waldstreifen, von dem mit baulichen Anlagen ein Abstand von mindestens 15 m eingehalten werden muss. Vom Waldrand aus schließt sich also eine 10 m breite, private Grünfläche und eine 5 m breite nicht überbaubare Grundstücksfläche an. Jenseits der östlichen Grundstücksgrenze setzt sich der Wald in den anschließenden Landschaftsraum fort.

Beide Themen werden intensivst im Rahmen der parallel laufenden Bebauungsplanänderung/-ergänzung be- und verhandelt. Die zeichnerische Darstellung in dieser Flächennutzungsplanänderung bleibt davon unberührt.

## **2.4 Sonstige Stellungnahmen**

Es wird festgestellt, dass von Seiten der übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

## **II. Offenlegungsbeschluss**

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: "Rodder Damm - Süd" nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen ist.

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

Der räumliche Änderungsbereich wird gebildet durch das Flurstück 198, in der Flur 30 der Gemarkung Rheine rechts der Ems. Er bezieht sich auf ein Grundstück, das zwischen dem Rodder Damm (Tecklenburger Nordbahn) und der Germanenallee (öffentlicher Fuß- und Radweg) liegt. Der Geltungsbereich ist im Übersichts- bzw. Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

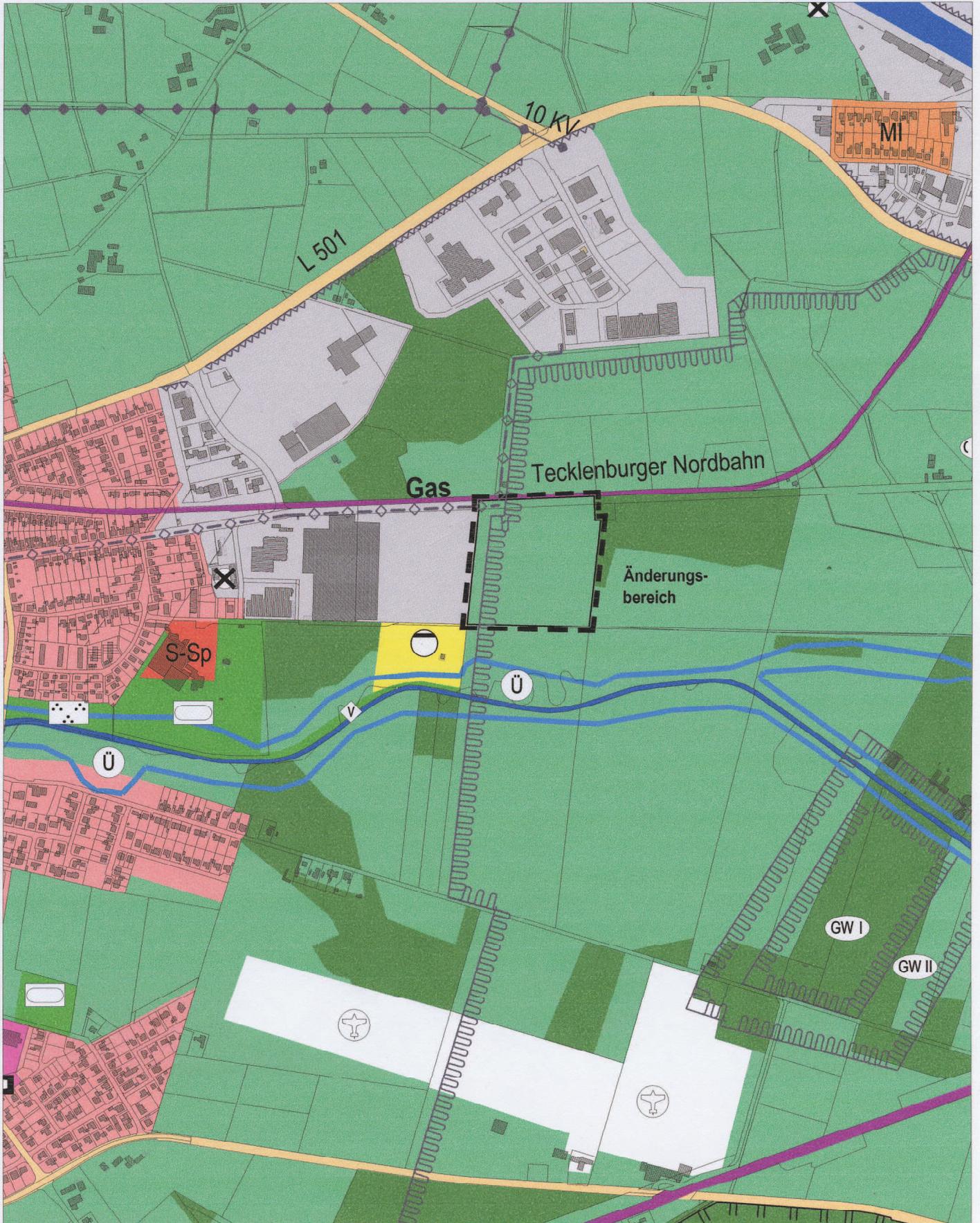
Übersichtsplan zur  
22. Flächennutzungsplanänderung

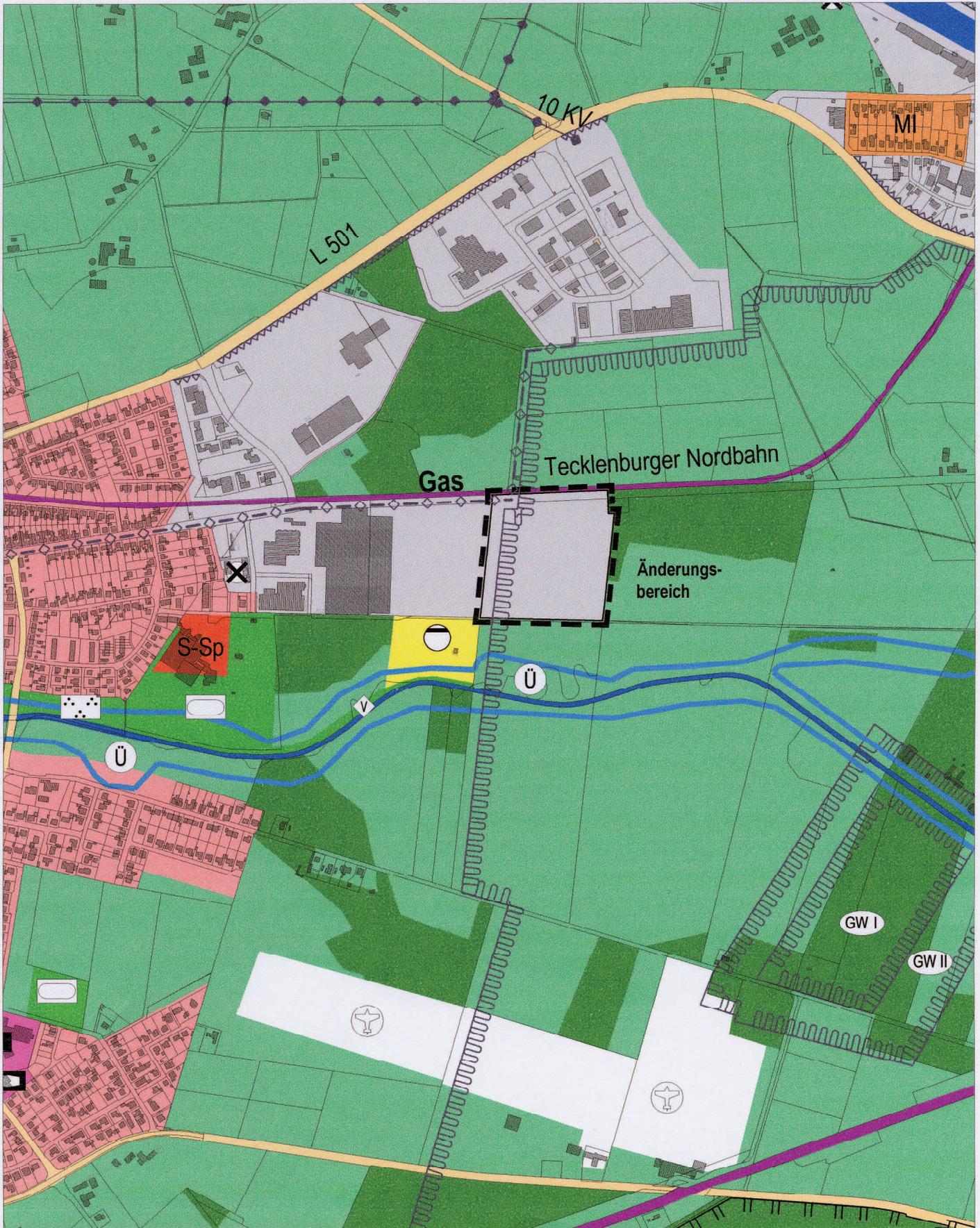
Kennwort: "Rodder Damm - Süd"

Fachbereich: Planen und Bauen

5.1 Stadtplanung

Stand: 20.03.2009





# BEGRÜNDUNG

## 22. Änderung des Flächennutzungsplanes

Kennwort:  
"Rodder Damm - Süd"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung  
Stand: November 2009



## INHALTSVERZEICHNIS

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Anlass der Planänderung; Planerfordernis</b>  | <b>3</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Räumlicher Geltungsbereich</b>  | <b>3</b>  |
| <b>3.</b> | <b>Übergeordnete Vorgaben</b>  | <b>4</b>  |
| <b>4.</b> | <b>Bestandsaufnahme; Bestandsanalyse</b>   | <b>4</b>  |
| 4.1       | Lage; Gebietscharakteristik, Prägung   | 4         |
| 4.2       | Verkehrliche Erschließung; Technische Infrastruktur  | 5         |
| 4.3       | Immissionen; Altlasten; Kampfmittel; Denkmäler; Schutzgebiete  | 6         |
| <b>5.</b> | <b>Inhalt der Planänderung</b>   | <b>7</b>  |
| <b>6.</b> | <b>Umweltbericht</b>   | <b>8</b>  |
| 6.1       | Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung   | 8         |
| 6.2       | Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes | 9         |
| 6.3       | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen  | 11        |
| 6.3.1     | Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes   | 11        |
| 6.3.2     | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung                              | 19        |
| 6.3.3     | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung                                   | 20        |
| 6.3.4     | Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen  | 24        |
| 6.3.5     | Darstellung der wichtigsten anderweitigen Lösungsvorschläge  | 26        |
| 6.3.6     | Beschreibung der verbleibenden erhebl. nachteiligen Umweltauswirkungen   | 27        |
| 6.4       | Zusätzliche Angaben  | 27        |
| 6.4.1     | Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben   | 27        |
| 6.4.2     | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen            | 28        |
| 6.4.3     | Zusammenfassende Darstellung des Umweltberichts  | 29        |
| <b>7.</b> | <b>Ergänzende Feststellungen</b>   | <b>31</b> |

## **1. Anlass der Planänderung; Planerfordernis**

Die Firma Renk AG (Maschinenbau, Getriebetechnik) befindet sich zwischen dem Rodder Damm (Tecklenburger Nordbahn) und der Germanenallee, östlich der Kruppstraße. Sie plant eine Betriebserweiterung in Richtung Osten und damit eine Inanspruchnahme der derzeit noch städtischen Fläche (Gemarkung Rheine rechts der Ems, Flur 30, Flurstück 198).

Das Maschinenbau-Unternehmen will künftig nicht nur Schiffs-, Industriegetriebe und Kupplungen bauen, sondern auch große Getriebe für Offshore-Windkraftanlagen mit einer Leistung von mindestens 5 Megawatt. Der Vertrag mit der Herstellerfirma für den Großauftrag ist bereits unterzeichnet. Im Zuge der Investitionen und Erweiterungen sollen neue Arbeitsplätze entstehen.

Umliegende Alternativstandorte wurden geprüft und für nicht geeignet erachtet. Ein optimaler Betriebsablauf kann demnach nur durch eine östliche Expansion gewährleistet werden, der zudem einen direkten Anschluss an die Tecklenburger Nordbahn als optionalen Transportweg bietet.

Insbesondere die Errichtung neuer Hallenschiffe führt zu einem Flächenbedarf, der in den bisherigen Unternehmensgrenzen nicht gedeckt werden kann. Insgesamt benötigt der Maschinenbaubetrieb etwa 5,3 ha zusätzliche, gewerbliche bzw. industrielle Bauflächen. Demnach muss der bestehende Flächennutzungsplan geändert werden.

Stadtentwicklungsbezogener Anlass für diese Flächennutzungsplanänderung ist die marktorientierte Mobilisierung von neuen städtischen Gewerbeflächen und der damit einhergehenden Schonung des unbeeinträchtigten Außenbereichs. Es handelt sich hier nicht um eine Neuansiedlung auf „grüner Wiese“, sondern um eine dringend notwendige Betriebserweiterung am bestehenden Standort, zur langfristigen Existenzsicherung des Unternehmens.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Zur Sicherstellung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes erforderlich. Regelungsbedarf besteht zwischen dem Rodder Damm und der Germanenallee.

Der räumliche Änderungsbereich wird gebildet durch das Flurstück 198, in der Flur 30 der Gemarkung Rheine rechts der Ems. Er bezieht sich auf ein Grundstück, das zwischen dem Rodder Damm (Tecklenburger Nordbahn) und der Germanenallee (öffentlicher Fuß- und Radweg) liegt. Der Geltungsbereich ist im Übersichts- bzw. Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

### **3. Übergeordnete Vorgaben**

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland weist die betriebliche Erweiterungsfläche als „Agrarbereich“ aus. Sie gilt also derzeit nicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Allerdings machten im Sommer 2008 Vertreter der Bezirksregierung Münster, Dezernat Regionalentwicklung darauf aufmerksam, dass die Darstellungsschwelle für regionalplanerisch relevante Vorhaben in der Regel bei 10 ha liegt. D.h. bei Vorhaben ab dieser Größenordnung wäre die Änderung des Regionalplanes erforderlich, sofern die Darstellungen dem Vorhaben entgegenstehen. Es besteht jedoch die Möglichkeit, bei Vorhaben mit geringerem Umfang, diese im Rahmen der so genannten „Parzellenunschärfe-Regelung“ ohne Regionalplanänderung zuzulassen, auch wenn das einzelne Vorhaben den Darstellungen im Einzelnen widerspricht.

Bei der hier in Rede stehenden Fläche geht es um etwa 5 ha. Diese liegt deutlich unterhalb des Darstellungsmaßstabes; zudem sind raumrelevante Konflikte mit anderen Raumnutzungen (die Fläche wird zurzeit als Ackerfläche genutzt) nicht zu erwarten. Die Erweiterung hat daher aufgrund der Standortvorprägung durch die Firmen Renk AG und KTR Kupplungstechnik GmbH kaum raumbedeutsame Auswirkungen. Demnach wurde am 11. Mai 2009 die landesplanerische Anfrage positiv beschieden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt für den Änderungsbereich "Fläche für die Landwirtschaft" dar. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wäre also nicht gewahrt.

Demnach wird mit dieser 22. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Rodder Damm–Süd“ - parallel zum Bebauungsplanverfahren - eine Umwandlung zur „gewerblichen Baufläche“ vollzogen.

### **4. Bestandsaufnahme; Bestandsanalyse**

#### **4.1 Lage; Gebietscharakteristik, Prägung**

Der Änderungsbereich liegt im Osten der Stadt Rheine, ca. 3,8 km Luftlinie von der Innenstadt (Marktplatz) entfernt. Er fällt in Nord-Süd-Richtung von 39,4 m (Rodder Damm) auf 38,4 m ü. NN (Germanenallee) leicht ab.

Unmittelbar angrenzend befindet sich die Firma Renk. 1986 gründeten die Firmen Renk und Tacke die Renk-Tacke GmbH, die später nach Übernahme des Tacke-Anteils im Jahre 1995 auf die Renk AG verschmolzen wurde.

Im Zuge der künftigen Investitionen und Erweiterungen sollen neue Arbeitsplätze entstehen. Der erste Bauabschnitt mit etwa 15.000 qm neuer Hallenfläche ist bereits fer-

tiggestellt. Die Werks- und Montagehalle aus Stahltrapezblechen ist 15,5 m hoch. Der zweite bzw. dritte, mittel- bis langfristig angelegte Bauabschnitt mit je 20.000 qm zusätzlicher Produktionsfläche wird mit dieser Flächennutzungsplanänderung vorbereitet.

Der Änderungsbereich wird derzeit ackerbaulich genutzt und befindet sich noch in städtischem Eigentum. Er ist also unbebaut und - bis auf die westliche und nördliche Wallhecke - frei von jeglichem Aufwuchs bzw. hochwertigem Baumbestand. Die Erweiterungsfläche liegt innerhalb des per Verordnung festgelegten Wasserschutzgebietes (Zone III) und damit relativ nah am Wasserwerk „Hemelter Bach“ mit den zugehörigen Grundwasseranreicherungsbecken und der Brunnengalerie.

Das weitere Umfeld ist - entsprechend den kommunalen Zielvorgaben und den Darstellungen bzw. Festsetzungen der Bauleitpläne - gewerblich bzw. stark industriell geprägt. Es handelt sich hier vorwiegend um mittelständische Unternehmen mit typischer Gewerbebauten-Architektur. Südlich des Änderungsbereiches befindet sich ein städtisches Regenrückhaltebecken mit vorgeschaltetem Klärbecken. Weiter südlich verläuft der Hemelter Bach, nördlich angrenzend die Tecklenburger Nordbahn, eine Güterbahnstrecke.

#### **4.2 Verkehrliche Erschließung; Technische Infrastruktur**

Der Änderungsbereich wird von der Osnabrücker Straße (L 501), über die Carl-Zeiss-Straße und den Rodder Damm erschlossen. Der Rodder Damm wurde im Sommer 2009 bis zum Änderungsbereich ausgebaut, um den firmenbezogenen Schwerlastverkehr aufzunehmen. Der Straßenquerschnitt sowie die Grundstücks- bzw. Werkszufahrten berücksichtigen ausreichende Schleppkurven und Rangiermöglichkeiten mit überlangen Fahrzeugen.

Über die Kruppstraße und die südlich verlaufende Germanenallee wird eine weitere Betriebszufahrt vorgehalten.

Angedacht wird die Verladung schwerer und „sperriger“ Groß-Getriebe auf die unmittelbar angrenzende Tecklenburger Nordbahn des Regionalverbandes Münsterland (RVM). Gegebenenfalls könnte eine betriebseigene Kranbahn die Maschinenteile über den Rodder Damm hinweg auf die Güterbahnstrecke hieven, um dann - nach Umladung - auf einer Binnenwasserstraße weitertransportiert zu werden.

Die Ver- und Entsorgung für das bestehende Firmengelände ist derzeit gesichert. Die neue Bebauung ist über die vorhandenen Kanäle entwässerungstechnisch zu erschließen. Auch Löschwasser-Zuleitungen sowie 2 Hydranten sind auf dem Betriebsgelände bereits vorhanden.

### **4.3 Immissionen; Altlasten; Kampfmittel; Denkmäler; Schutzgebiete**

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

Auch von dem, das Plangebiet tangierenden Zugverkehr gehen keine erheblichen Lärmbelastungen aus. Das einspurige Gütergleis wird nur "sporadisch" genutzt. Ein hochfrequenter, regelmäßiger Bahnbetrieb besteht hier nicht. Demnach wäre ein Halten und Beladen auf freier Strecke gegebenenfalls möglich. Ein optionales Abzweiggleis stößt nicht auf das Interesse des Maschinenbau-Unternehmens.

Der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im Plangebiet Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) vorhanden sind (vgl. Altlastenverzeichnis der Stadt Rheine).

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

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

Problematisch hinsichtlich der angestrebten betrieblichen Erweiterung ist das „Hineinreichen“ in das Grundwassereinzugsgebiet bzw. das per Verordnung festgesetzte Wasserschutzgebiet „Hemelter Bach“ (Zone III). Bis zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2004 war die zur Disposition stehende Fläche als „gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt und damit als unkritisch für das benachbarte Wasserwerk betrachtet worden. Die damals „freiwillige“ Zurücknahme der Baufläche führt nunmehr zu einem extremen Engpass der Flächenverfügbarkeit.

Von den zuständigen Fachbehörden - der Unteren (Kreis Steinfurt) und der Oberen Wasserbehörde (Bezirksregierung Münster) – wurde bereits klargestellt, dass ein Entfernen des zur Disposition stehenden Areals aus dem Grundwassereinzugsgebiet sowie eine Aufhebung des Wasserschutzgebietes für den o.g. Bereich nicht in Frage kommt und ein entsprechender Antrag abgelehnt wird.

Mit Schreiben vom 1. Oktober 2008 wurde allerdings von der Unteren Wasserbehörde mitgeteilt, dass - trotz Einstufung als „wassergefährliche Anlage“ und Verbotstatbestand - unter bestimmten Voraussetzungen eine Befreiung von den Verbotstatbeständen erteilt werden kann. Der Konflikt „Industrie – Wasserschutz“ kann also auf der nachfolgenden Ebene des Bauordnungsrechtes mit entsprechenden Nebenbestimmungen (Auflagen oder Bedingungen) gelöst bzw. bewältigt werden („Gebot der planerischen Zurückhaltung“).

Das Plangebiet tangiert keine Überschwemmungsgebiete sowie keine Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete. Ein Landschaftsplan existiert hier nicht.

Im Änderungsbereich befinden sich zwei Wallhecken, die gemäß § 47 Landschaftsgesetz NRW als „gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile“ gelten. Sie erstrecken sich entlang des Rodder Damms und des Wirtschaftsweges zwischen Rodder Damm und Germanenallee.

Ansonsten bestehen keine naturnahen oder ökologisch bedeutsamen Landschaftsstrukturen oder -elemente.

## **5. Inhalt der Planänderung**

Der Änderungsbereich wird von einer „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „gewerbliche Baufläche“ umgewandelt.

Es sollen hier letztlich Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen zugelassen werden. Die Ausweisung entspricht der städtebaulichen Zielsetzung und der näheren Umgebung bzw. angrenzenden Besiedlung, die durch gewerblich-industrielle Nutzung geprägt ist.

Entsprechend dem Störgrad der Betriebe und Anlagen wird in der parallel laufenden Bebauungsplanänderung/-ergänzung eine Zuordnung und Gliederung nach der nordrhein-westfälischen Abstandsliste vorgenommen.

Die Stadt Rheine als Eigentümerin der Erweiterungsfläche wird zudem über den Kaufvertrag den größtmöglichen Einfluss auf künftig anzusiedelnde Nutzungs- und Betriebsarten geltend machen. Alle Kaufverträge enthalten beispielsweise die Klausel, dass der Käufer im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Rheine eintragen lassen muss, mit folgendem Inhalt:

„Der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten (vgl. dazu die diesem Vertrag beigelegte „Rheiner Sortimentsliste“) ist ausgeschlossen. Eine Nutzung für ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist gänzlich ausgeschlossen. Eine Nutzung des Grundstückes als Spielhalle, Gaststätte (Discothek), Beherbergungsbetrieb oder Vergnügungsstätte jeglicher Art ist ausgeschlossen.“

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt für den Änderungsbereich ausschließlich über den Rodder Damm. Dieser muss künftig noch betriebsgerecht ausgebaut werden. Die interne Erschließung wird über Werksstraßen innerbetrieblich abgewickelt.

Im verbindlichen Bebauungsplan ist konkret festgesetzt, dass die Baugrenze im Osten des Änderungsbereiches 15 m Abstand von der Waldfläche einhalten muss. Der „Schutzabstand“ zum Wald wird also gewahrt, ohne Beeinträchtigung der langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Betriebes.

Die beiden Wallhecken müssen leider entfernt werden. In diesem Industriegebiet steht der uneingeschränkte, betriebliche Ablauf im Vordergrund. Das Gewerbegrundstück darf nicht durch Landschaftselemente unterbrochen werden, die den Produktionsprozess empfindlich stören und den künftigen Bau der geplanten Hallenschiffe und Werksstraßen gefährden würden.

Die Wallhecke entlang des Rodder Damms befindet sich zwischen der Erschließungsstraße und dem geplanten Industriegebiet, würde also auch hier erstens einen massiven Funktionsverlust erleiden und zweitens über mehrere Werkszufahrten sowie ggf. Bahn-Aufstell- bzw. -Verladeflächen nahezu vollständig entwertet werden.

Insofern werden die beiden, dem Forstrecht unterliegenden, gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteile an anderer, geeigneter Stelle ausgeglichen, wobei auch der Funktionsverlust berücksichtigt wird. Die einzelnen Kompensationsmodalitäten für den Wegfall der Wallhecken müssen in enger Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz, Regionalforstamt Münsterland in Münster erfolgen.

## **6. Umweltbericht**

### **6.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort „Rodder Damm – Süd“ betrifft eine insgesamt ca. 5,3 ha große, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche unmittelbar östlich angrenzend an die Betriebsfläche des Maschinenbauunternehmens Renk AG am Rodder Damm in Rheine. Betroffen ist das Flurstück 198, Gemarkung Rheine rechts der Ems, Flur 30, das derzeit im Eigentum der Stadt Rheine ist.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird die bisherige Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ in „gewerbliche Baufläche“ geändert. Mit der Änderung soll das bestehende, durch den Bebauungsplan Nr. 135 verbindlich festgesetzte und bereits weitgehend bebaute Industriegebiet „Germanenallee“ um gut 200 m nach Osten erweitert werden. Im Parallelverfahren wird derzeit hierzu auch die 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 135, Kennwort: „Germanenallee“ durchgeführt.

Es sollen hier gewerblich industrielle Nutzungen aller Art zugelassen werden, wobei Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten und großflächiger Einzelhandel sowie auch Spielhallen, Gaststätten, Beherbergungsbetriebe oder Vergnügungsstätten jeglicher Art ausgeschlossen werden. Mit der parallel laufenden Bebauungsplanänderung/-ergänzung wird eine Gliederung des Industriegebietes nach der nordrhein-westfälischen Abstandsliste vorgenommen, um erheblich nachteilige Immissionen für das Umfeld des Plangebietes auszuschließen.

Ziel der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und der genannten Bebauungsplanänderung und –ergänzung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere bauliche Entwicklung bzw. die konkreten Erweiterungsabsichten des ansässigen Maschinenbauunternehmens zu schaffen. Die Erweiterung am bestehenden Standort ist für die langfristige Existenzsicherung des Unternehmens unbedingt erforderlich. Alternativstandorte für eine entsprechende Erweiterung sind nach gründlicher Prüfung nicht zu sehen.

## **6.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes**

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind (s. Tabelle 1).

Insbesondere im Rahmen der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen, sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Rolle als Funktionsträger übernehmen (z. B. geschützte oder schutzwürdige Biotope als Lebensstätte streng geschützter Arten oder bedeutungsvolle Grundwasserleiter in ihrer Rolle im Naturhaushalt oder als Wasserlieferant). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Die wesentlichen Zielaussagen der für die Planung relevanten Fachgesetze sind in der nachfolgenden Tabelle 1 als Übersicht dargestellt.

Direkte, für das eigentliche Plangebiet relevante Ziele von Fachplänen existieren in Form des Regionalplanes (s. Kap. 6.3.1). Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes sind in Rheine derzeit nicht vorhanden.



## **6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **6.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **Planungsrechtliche Vorgaben**

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Münster, Teilabschnitt Münsterland, stellt in Nordrhein-Westfalen gleichzeitig auch den Landschaftsrahmenplan dar, der durch die Landschaftspläne zu konkretisieren ist. Ein Landschaftsplan existiert für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und sein näheres Umfeld nicht. Der Regionalplan weist den Änderungsbereich als „Agrarbereich“ und überlagernd auch als „Bereich zum Schutz der Gewässer“ sowie als „Bereich zum Schutz der Landschaft“ aus. Damit widerspricht die vorliegende Flächennutzungsplanänderung den Zielen der Raumordnung. Aufgrund der relativ geringen Flächengröße (ca. 5 ha) und der gewerblich-industriellen Vorprägung des Plangebietes, sind hier jedoch kaum raumbedeutsame Konflikte zu sehen. Nach Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster, kann daher in diesem Falle die Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der so genannten „Parzellenunschärfe-Regelung“ ohne Regionalplanänderung zugelassen werden.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III) des mit ordnungsbehördlicher Verordnung ausgewiesenen Wasserschutzgebietes „Hemelter Bach“. Die in der Verordnung für die Schutzzone III aufgeführten konkreten Verbote insbesondere in Hinblick auf abwassergefährliche Betriebe sowie den Umgang mit wassergefährlichen Stoffen und die für die Schutzzone III genannten genehmigungspflichtigen Tatbestände und Handlungen sind bei der Realisierung der vorgesehenen gewerblich-industriellen Nutzung besonders zu beachten. Nach Rücksprache mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde ist diese Konfliktsituation durch entsprechende Auflagen zu lösen.

Für den Planbereich und seine nähere Umgebung sind keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete ausgewiesen. Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Einwirkungsbereich des Plangebietes ebenfalls nicht vorhanden. An der Westseite und an der Nordseite des Änderungsbereiches sind jedoch Wallheckenbestände vorhanden, die nach § 47 Landschaftsgesetz NRW gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile darstellen.

#### **Anthropogene Nutzungen und Einflüsse**

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des verdichtet bebauten städtischen Siedlungskörpers, übergehend in den landwirtschaftlich geprägten Freiraum.

Westlich angrenzend an den Änderungsbereich liegt die Betriebsfläche des ansässigen Maschinenbauunternehmens Renk AG. Das Areal ist mit großräumigen Fertigungshallen, Werkstraßen, Lager- und Stellplatzflächen sowie Verwaltungsgebäuden der Firmen Renk und Tacke bereits zu einem großen Teil bebaut.

Ein weiterer Gewerbebetrieb liegt noch westlich der Kruppstraße (Tiefbauunternehmen), während weiter nördlich des Plangebietes, beiderseits der Carl-Zeiss-Straße, die weitgehend bebauten Flächen des Gewerbegebietes Rodder Damm anschließen.

Die nächstgelegene Wohnbebauung in Form einiger Einfamilienhäuser liegt etwa 450-500 m westlich des Änderungsbereiches an der Germanenallee/Ecke Kruppstraße und am Idaweg. Ein einzelnes im Außenbereich befindliches Wohngebäude befindet sich nur etwa 40 m nördlich des Änderungsbereiches.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Rodder Damm und die Carl-Zeiss-Straße an die etwa 300 m nördlich liegende Osnabrücker Straße, über die ein leistungsfähiger Anschluss an das überörtliche Straßenverkehrsnetz gewährleistet ist. Die Anbindung an die BAB A30 über die Osnabrücker Straße erfolgt dabei ausschließlich außerhalb der geschlossen bebauten Ortslage und somit ohne Wohngebiete zu tangieren. An die nördlich parallel zum Plangebiet und dem Rodder Damm verlaufende, eingleisige Güterbahnstrecke der Tecklenburger Nordbahn sind die Gewerbegebietsflächen derzeit nicht angeschlossen. Aufgrund der sehr geringen Frequentierung dieser Nebenstrecke könnte aber bei Bedarf voraussichtlich auch eine Verladung auf freier Strecke realisiert werden.

Das Plangebiet wird südlich, nördlich und östlich von kleineren Waldbeständen, Hecken und Ackerflächen umgeben. Diese Grünflächen am Siedlungsrand, im Übergang zur freien Landschaft werden relativ stark als wohnungsnaher Frei- und Naherholungsraum sowie für sportliche Aktivitäten genutzt. Die Germanenallee aber auch der nur schwach befahrene Rodder Damm sind attraktive Wege für Radtouren in die Landschaft und gut an das Stadtzentrum angebunden.

### **Naturräumliche Gliederung**

Der Planbereich gehört zur Naturräumlichen Haupteinheit „Westmünsterland“ und hier zur Untereinheit 540.37 „Elter Sand“. Charakteristisch sind das flache, mit Ausnahme der größeren Binnendünenkomplexe weitgehend unbewegte Relief und allgemein die sandigen Bodenarten, die sich aus den Flugsanddecken des Holozän oder den Sandablagerungen der Oberen Niederterrasse in der Weichsel-Eiszeit gebildet haben. Teilweise treten auch lehmige Geschiebe im Untergrund auf. Auf diesen etwas besseren Standorten entwickelten sich natürlicherweise trockene Eichen-Buchenwälder während auf den verbreitet vorkommenden trocken-nährstoffarmen Ranker- oder Podsol-Böden trockene Eichen-Birkenwälder stockten. Auf den grundwassernahen sandigen Gleyböden, die ursprünglich im weiten Niederungsbereich des Hemelter Baches verbreitet auftraten, entwickelten sich feuchte Eichen-Birkenwälder, und teilweise auch Erlen-Bruchwaldbestände.

Die natürlichen Waldgesellschaften sind heute nicht mehr oder nur noch in kleinen Relikten vorhanden. Der Naturraum wird heute in weiten Teilen landwirtschaftlich für den Anbau von Getreide oder Mais genutzt. In Teilen des Gebietes, um Gellendorf und

Elte, bestehen noch größere zusammenhängende Waldflächen, in denen jedoch Eiche und Birke vielfach von der aufgeforsteten Kiefer verdrängt wurden. Das Landschaftsbild ist jedoch überwiegend durch einen kleinräumigen Wechsel von Ackerflächen, Feldgehölzen und Hecken geprägt und als attraktiv strukturierte Kulturlandschaft zu beurteilen.

## **Geologie und Boden**

Im Planbereich treten überwiegend fluviatile Sand- und teilweise auch Schluffablagerungen aus dem Weichsel-Pleistozän (Obere Niederterrasse der Ems) und lokal Überlagerungen mit Flugdecksand aus dem Pleistozän (Spätglazial) und dem Holozän auf.

Das Gelände des Planbereiches ist weitestgehend eben und fällt nur leicht von Nord nach Süd (in Richtung Hemelter Bach) von ca. 39,4 m ü. NN am Rodder Damm auf ca. 38,4 m ü. NN an der Germanenallee leicht ab. In den Waldflächen nördlich und südlich des Plangebietes treten lokal kleinere Erhöhungen durch Flugsandablagerungen auf.

In der Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen ist für den Änderungsbereich der Bodentyp Gley angegeben. Für die Bildung von Gleyböden ist ein geringer Grundwasserflurabstand erforderlich, der jedoch jahreszeitlich bedingt auch erheblichen Schwankungen unterliegt. Die Bodenart tritt in feuchten Niederungen verbreitet auf. Für das Plangebiet und dessen näheres Umfeld ist davon auszugehen, dass aufgrund der seit vielen Jahrzehnten bereits wirksamen, umfangreichen Entwässerungsmaßnahmen und des Ausbaus des Hemelter Baches der mittlere Grundwasserflurabstand deutlich abgesenkt wurde. Die so durch Meliorationsmaßnahmen beeinflussten mineralischen Gleyböden sind aufgrund ihres geringen Speichervermögens im Sommerhalbjahr trockengefährdet. Hinsichtlich der Grundwasserschutzfunktion besitzen die im Plangebiet anstehenden Sandböden nur eine geringe Filterwirkung und nur ein geringes Akkumulationsvermögen. Aufgrund des relativ geringen Abstandes zum Grundwasser, könnten sich mögliche Verschmutzungen bzw. Schadstoffeinträge auch relativ schnell ausbreiten. Die Grundwasserschutzfunktion ist deswegen nur als gering zu beurteilen.

Nach Auswertung der Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, ist der Boden im Plangebiet nicht als besonders schutzwürdig klassifiziert. Hinsichtlich der Eignung als landwirtschaftlicher Produktionsstandort weist der Standort nur geringe Bodenwertzahlen auf.

Der Stadt Rheine liegen aktuell keine Verdachtsmomente oder Erkenntnisse über Bodenbelastungen oder -verunreinigungen und Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) im Plangebiet vor (vgl. Altlastenverzeichnis der Stadt Rheine).

## **Wasser**

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden.

Nach dem Versiegelungskataster der Stadt Rheine ist für den Planbereich von einem mittleren Grundwasserflurabstand von ca. 1,5-2,0 m im nördlichen Teil (Rodder Damm) und 1,0-1,5 m im südlichen Bereich (Germanenallee) auszugehen. Der Grundwasserstrom ist in südliche Richtung zum nahe gelegenen Vorfluter Hemelter Bach hin ausgerichtet.

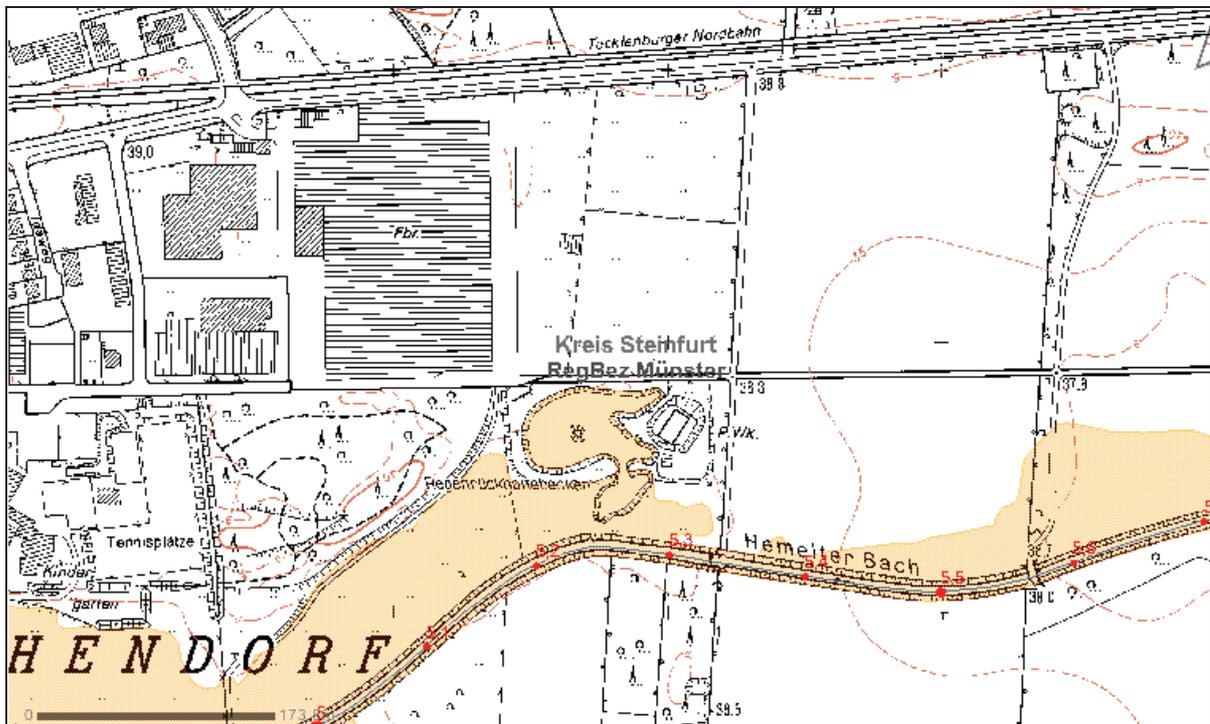
Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Hemelter Bach“. Die Wassergewinnungsanlage liegt etwa 600 m südöstlich des Änderungsbereiches, stromaufwärts am Hemelter Bach. Der Schutz des Grundwassers vor schädlichen Einträgen bzw. Verunreinigungen ist daher im Plangebiet besonders sorgfältig zu beachten und zu gewährleisten. Bei Planung, Bau und Betrieb der geplanten baulichen Anlagen sind die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung strikt zu beachten und die erforderlichen Genehmigungen oder Befreiungen bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt einzuholen. Dies gilt auch für den vorgesehenen Bau von Versickerungseinrichtungen, mit denen unbelastetes Niederschlagswasser der künftig bebauten Flächen dem Grundwasser zugeführt werden soll.

Oberflächengewässer sind im Planbereich selbst nicht vorhanden. Unmittelbar südwestlich angrenzend befinden sich ein naturnah angelegtes Regenrückhaltebecken mit einer Grundfläche von ca. 6.000 qm und ein vorgeschaltetes Regenklärbecken. Das RRB entwässert in den unmittelbar südlich davon liegenden Hemelter Bach.

Der etwa 130-150 m südlich des Änderungsbereiches verlaufende Hemelter Bach ist ein Gewässer II. Ordnung und gehört zum Einzugsgebiet der Ems. Er entwässert als wichtiger Vorfluter weite Teile der landwirtschaftlichen Nutzflächen zwischen Eschendorf, Gellendorf, Rodde und Bevergern. Der nur mäßig tief in die Landschaft eingeschnittene Wasserlauf wurde um 1910 erstmals ausgebaut. Ein weiterer Ausbau erfolgte um 1960. Der Bachlauf wurde hierbei begradigt und die Ufer wurden trapezförmig ausgebildet und befestigt. Zudem wurden in seinem Verlauf mehrere Stauanlagen errichtet, um während der Vegetationszeit eine ausreichende Bodenfeuchtigkeit auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Einzugsbereich des Vorfluters zu gewährleisten.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des von der Bezirksregierung für den Hemelter Bach aktuell ermittelten Überschwemmungsgebietes (s. Abb. 1). Eine Hochwassergefährdung künftiger baulicher Anlagen oder eine Einengung des Retentionsraumes sind daher nicht anzunehmen.

Abb. 1      **Ermitteltes Überschwemmungsgebiet des Hemelter Baches**  
Auszug aus der aktuellen Karten der Überschwemmungsgebiete der Bezirksregierung Münster



## Klima und Luft

Das Rheiner Stadtgebiet liegt im Klimabezirk Münsterland. Das Klima ist vom atlantischen Einfluss geprägt. Relativ feuchte und kühle Sommer und milde Winter sind hierfür charakteristisch. Die Hauptwindrichtung ist Südwest. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt bei etwa 730 mm.

Der Planbereich und sein Umfeld weisen insgesamt eine ebene Topografie auf. Aufgrund der Geländesituation des überwiegend locker bebauten Siedlungsrandbereichs, mit angrenzenden Gehölzbeständen und größeren, landwirtschaftlich genutzten Flächen in Verbindung mit der klimatisch wirksamen flachen Niederungslage des Hemelter Baches, ist derzeit von einer normalen Strahlungsbilanz, ausgeprägten Temperaturamplituden mit erhöhter nächtlicher Abkühlung, erhöhten Feuchteschwankungen und geringfügig reduzierten Windgeschwindigkeiten auszugehen.

Detaillierte Angaben zur Belastung mit Luftschadstoffen liegen für den Untersuchungsraum nicht vor. Sowohl von dem ansässigen Maschinenbauunternehmen als auch von den weiteren im Umfeld vorhandenen Gewerbe- und Produktionsbetrieben gehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen oder gesundheitsrelevanten Schadstoffemissionen aus.

## **Lärm**

Der Planbereich weist in Hinblick auf die vorgesehene, ausschließlich gewerblich-industrielle Nutzung keine relevanten Lärmvorbelastungen auf. Auch von der nördlich verlaufenden, eingleisigen Güterbahnstrecke (Tecklenburger Nordbahn) gehen aufgrund der seltenen Zugbewegungen keine relevanten Lärmbelastungen aus. Der Rodder Damm, über den das Plangebiet an das Straßennetz angeschlossen ist, weist auf Höhe des Planbereiches überwiegend betriebsbezogenen Verkehr des ansässigen Maschinenbauunternehmens auf. Die weitere verkehrliche Anbindung erfolgt über die Carl-Zeiss-Straße an die Osnabrücker Straße, außerhalb von Wohnsiedlungsbereichen. Der Schallimmissionsplan der Stadt Rheine stellt für den Änderungsbereich insgesamt keine relevanten Auffälligkeiten dar.

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich schutzbedürftige Wohnbebauung zum einen etwa 450-500 m westlich der Änderungsfläche, hier am Rand des geschlossenen Wohnsiedlungsbereiches, und zum anderen in geringer Entfernung (ca. 40 m) nördlich des Planbereiches, hier in Form eines einzelnen Wohngebäudes im Außenbereich. Insbesondere der westlich liegende Wohngebietsrand wird durch Lärmeinwirkungen der im vorhandenen Industriegebiet schon seit langem bestehenden Betriebsanlagen, Straßen und Stellplatzanlagen tangiert. Da die Produktionsanlagen und Montageeinrichtungen des Maschinenbauunternehmens komplett eingehaust sind, treten hier relevante Lärmemissionen jedoch in erster Linie durch Fahrzeugbewegungen auf dem offenen Betriebsgelände und den Mitarbeiter-Stellplatzanlagen auf.

## **Biotoptypen, Flora und Fauna**

Der Änderungsbereich befindet sich am Rand des verdichtet bebauten, städtischen Siedlungskörpers, wobei südlich, nördlich und östlich kleinere Waldflächen bzw. Feldgehölze und landwirtschaftlich genutzte Grünland- und Ackerflächen angrenzen (s. Abb. 2: Biotoptypenkarte zur Bebauungsplanänderung u. -ergänzung).

Das westlich an den Änderungsbereich angrenzende Firmengelände der Fa. Renk AG ist aktuell bereits zu etwa 80 % mit Werkshallen, Lager-, Stellplatzflächen und Betriebsstraßen bebaut. Nur an der Ostseite des Firmengeländes ist ein etwa 60-70 m breiter Streifen derzeit noch unbebaut. Die hier heute noch vorhandene Grünlandfläche wird aktuell noch von einem Kleintierhalter genutzt. An der östlichen Grenze des im Firmeneigentum befindlichen Geländes ist eine Wallhecke aus hohen Stieleichen vorhanden. Die Bäume stehen auf etwa 5 m Breite im Bereich eines alten Entwässerungsgrabens. Es handelt sich um eine gut strukturierte Wallhecke aus standortheimischen Gehölzarten. Neben der Stieleiche, die mit etlichen stärkeren Bäumen, mit Stammdurchmessern von bis zu 50 cm vorkommt, bilden untergeordnet auch Sandbirke, Zittepappel und Spätblühende Traubenkirsche die Baumschicht. In der Strauchschicht treten neben den genannten Baumarten auch Eberesche, Hasel, Faulbaum und Weißdorn auf.

Eine von der Baumartenzusammensetzung ähnlich geartete Wallhecke befindet sich auch an der Nordseite des hier relevanten Änderungsbereiches. Die zwischen der Straße Rodder Damm und der Ackerfläche liegende Hecke stockt auf einem deutlich ausgeprägten und bis zu 8 m breiten Erdwall. Ebenso wie der erstgenannte Heckenbestand, ist auch diese Hecke im Kataster der Flächen mit Waldeigenschaften als „Wallhecke“ erfasst worden. Beide Heckenbestände sind als Wallhecken gem. § 47 Landschaftsgesetz NRW gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile.

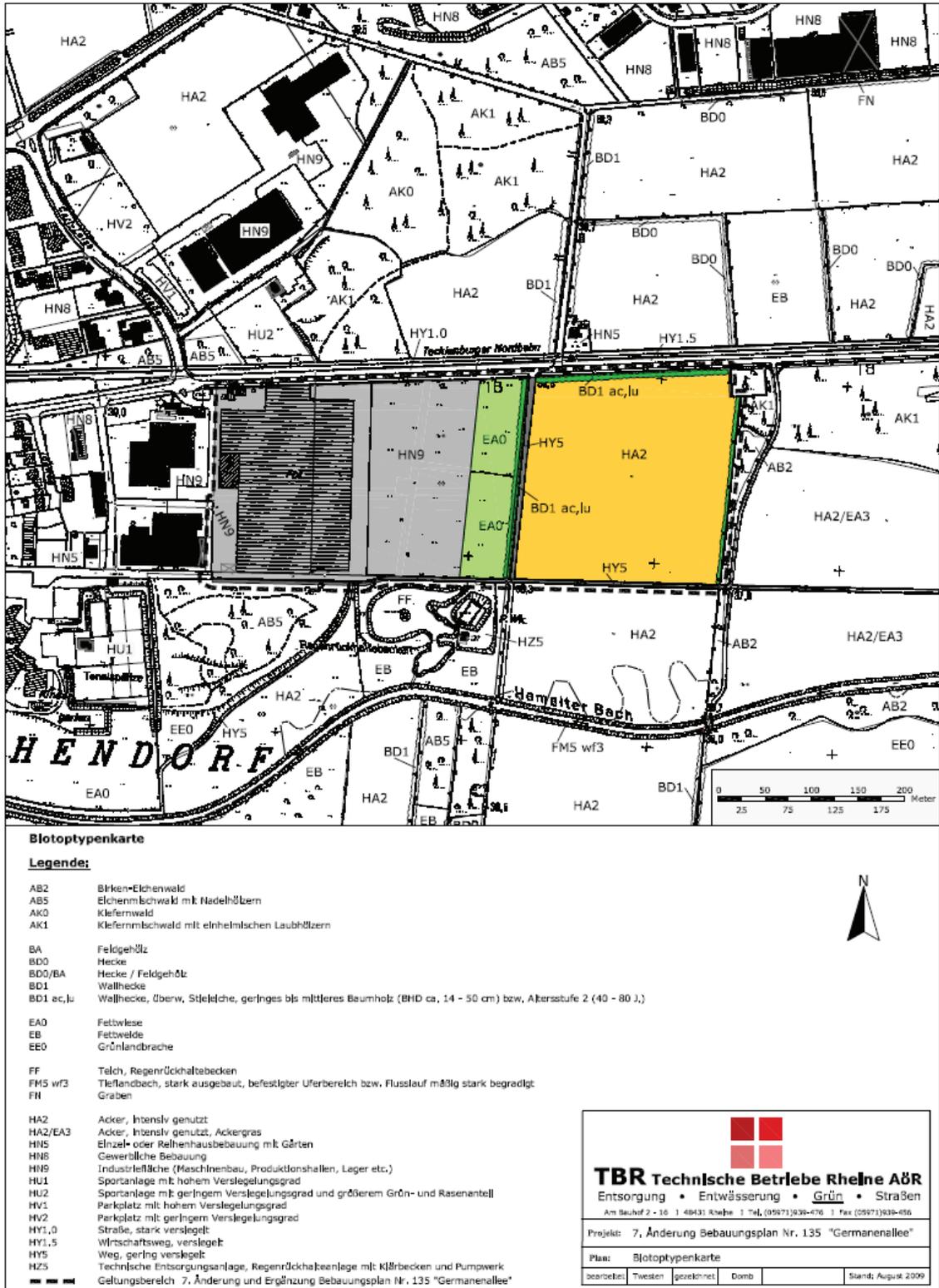
Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes erstreckt sich ansonsten im Wesentlichen über die südlich der Wallhecke am Rodder Damm liegende Ackerfläche, die eine Größe von ca. 4,7 ha hat. Der südliche Teil der Ackerfläche wurde in 2009 zum Anbau von Mais genutzt, während der nördliche Teil, offensichtlich als Stilllegungsfläche, in diesem Jahr nicht bewirtschaftet wurde.

An diese Ackerfläche grenzt östlich ein Feldgehölzkomplex, überwiegend aus einem mittelalten Kiefern-Eichenmischbestand, teilweise auch einem standortgerechten Eichen-Birkenbestand an. Der westliche Bestandsrand dieses Feldgehölzes liegt noch auf dem Flurstück 198 und damit noch im Änderungsbereich.

An der West- und Südseite des Änderungsbereiches befinden sich jeweils gering befestigte Wirtschaftswege mit geschotterten Fahrbahnen von 3,5 bis 4 m Breite und beidseitigen, schmalen Gras- und Krautsäumen. Während der an der Südseite verlaufende Weg „Germanenallee“ insbesondere auch als Radweg in Richtung Rodde und Bevergern genutzt wird, dient der zwischen dem Rodder Damm und Germanenallee liegende Wirtschaftsweg in erster Linie als Zuwegung zum Regenrückhaltebecken und zur Erreichung der landwirtschaftlichen Flächen.

Die Flächen im Plangebiet haben aufgrund des angrenzenden Maschinenbauunternehmens, der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und der Störungen durch die relativ intensiven Naherholungs- und Freizeitnutzungen nur eine recht geringe Lebensraumfunktion und Bedeutung für Flora und Fauna. Naturnahe Landschaftselemente stellen die Wallheckenbestände und die an das Plangebiet angrenzenden Feldgehölze dar, die insbesondere als vernetzende Biotopstrukturen und Lebensraum für Kleinsäuger sowie Vogelarten der gehölzstrukturierten Kulturlandschaft und der Siedlungsrandbereiche von Bedeutung sind. Die in 2009 auf einem Teil der im Plangebiet liegenden Ackerfläche vorhandene Brache ist für Pflanzenarten der Ackerwildkrautflora sowie als blütenreiche Fläche auch für viele Insektenarten bedeutsam. Diese Wertigkeit ist jedoch nur vorübergehend, im Zeitraum der Flächenstilllegung, tatsächlich gegeben und wird bei Wiederaufnahme der normalen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung wieder verschwinden.

Abb. 2 Biotoptypenkarte zur 7. Änderung und Ergänzung B-Plan Nr. 135 „Germanenallee“



## **Planungsrelevante Arten**

Zur Beurteilung möglicher Vorkommen planungsrelevanter, bzw. besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten wurde das Fachinformationssystem (FIS) der LANUV NRW im Internet ([www.lanuv.nrw.de](http://www.lanuv.nrw.de)) ausgewertet. Dabei wurden die für das Messtischblatt 3710 „Rheine“, unter Berücksichtigung der im Plangebiet oder direkt angrenzend vorkommenden Lebensraumtypen, nachgewiesenen bzw. bislang bekannten planungsrelevanten Arten herausgefiltert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist weitgehend auszuschließen, dass bei einer künftigen Bebauung und gewerblich-industriellen Nutzung des Änderungsbereiches Vorkommen planungsrelevanter Arten erheblich beeinträchtigt werden. Ein Vorkommen der allermeisten der der nach der FIS-Auswertung ggf. zu erwartenden planungsrelevanten Arten, ist nach den Ergebnissen der drei durchgeführten Begehungen im Zeitraum von Mai bis September 2009 auszuschließen. Nachfolgend wird dies für die einzelnen der hier relevanten Artengruppen noch kurz näher beschrieben:

### Säugetiere - Fledertiere

Ein Vorhandensein von Brut- Wohn- oder Zufluchtstätten für Fledermausarten (Wochenstuben oder Winterquartiere) ist im Änderungsbereich nicht bekannt. Es ist davon auszugehen, dass der Planbereich zum Jagdhabitat verschiedener Fledermausarten gehört, hier jedoch lediglich nur einen kleinen Teil des Jagdraumes darstellt.

### Amphibien

Amphibienarten konnten im Planbereich, auch aufgrund fehlender Gewässer, nicht festgestellt werden.

### Vögel

Es konnten bei den drei in 2009 durchgeführten Begehungen von den im Gebiet ggf. zu erwartenden planungsrelevanten Vogelarten lediglich Grünspecht, Turmfalke, Mäusebussard und Rauchschnalbe als Nahrungsgäste im Planbereich beobachtet werden. Der Änderungsbereich stellt dabei jeweils nur einen kleinen Teil der jeweiligen Nahrungssuchereviere dar. Ein Vorkommen des Rebhuhns konnte auch bei Begehung des brachliegenden Ackerflächenteils nicht festgestellt werden, ist jedoch aufgrund der generell für die Art geeigneten Habitatstrukturen und insbesondere bei weiterem Vorhandensein von Brachflächen bis zur künftigen Bebauung nicht völlig auszuschließen.

## **6.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre für den Änderungsbereich von einem Fortbestand der derzeitigen Landschaftsstrukturen und landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen. Die langfristige Erhaltung der am Rodder Damm liegenden Wallhecke wäre dann durch den Schutzstatus nach § 47 LG NRW sicher gewährleistet.

Bei einem Verzicht auf Durchführung der vorliegenden Planung wäre jedoch die weitere Entwicklung oder gar der Fortbestand des ansässigen Maschinenbauunternehmens an diesem Standort gefährdet, da es für eine geschlossene Erweiterung der Betriebsfläche keine Alternative zu dem Ergänzungsbereich gibt.

### **6.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### **Schutzgüter von Natur und Landschaft: abiotische Landschaftsfaktoren: Boden, Wasser, Luft und Klima**

Aus der geplanten, etwa 5,3 ha umfassenden Erweiterung des Industriegebietes bzw. des Firmengeländes der Fa. Renk AG, wird ein erheblicher Verlust bzw. eine Zerstörung des Bodens und Bodenlebens durch Überbauung und Oberflächenversiegelung resultieren. Bei Realisierung der Planung ist aufgrund der zu erwartenden, sehr hohen Versiegelungsrate gewerblich-industrieller Bebauung und Nutzung von einem nahezu vollständigen Verlust der Bodeneigenschaften im gesamten Plangebiet auszugehen. Insgesamt ist mit Realisierung der Planung von einer erheblichen Beeinträchtigung der bodenökologischen Funktionen in ihrer heutigen Ausprägung (als Standort der Vegetation, als Lebensraum der Bodenlebewelt, als Retentionsraum für Niederschlagswasser sowie als Filter- und Puffer infiltrierter Schadstoffe) auszugehen.

Die im Planbereich vorgesehene gewerblich-industrielle Nutzung birgt potentiell eine erhöhte Gefahr von Bodenverunreinigungen bzw. Schadstoffeinträgen. Erschwerend kommen an dem hier zu beurteilenden Standort das relativ geringe Akkumulationsvermögen der anstehenden, sandigen Böden und der relativ geringe Grundwasserflurabstand in Verbindung mit der Lage des Ergänzungsbereiches innerhalb des Wasserschutzgebietes und die räumliche Nähe zum Fließgewässer hinzu. Bei Bau und Betrieb der künftigen Anlagen werden daher strikte Auflagen zum Schutz des Grundwassers und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu beachten sein.

Für die Schutzgüter Luft und Klima resultieren negative Auswirkungen aus den mit der Erweiterung des Industriegebietes entstehenden zusätzlichen Emissionen und der Beseitigung klimatisch positiv wirkender Grünflächen und Gehölzbestände. Aufgrund der Lage des Planbereiches am östlichen Siedlungsrand und der konkreten Festsetzungen des Bebauungsplanes, die auf Grundlage der Abstandsliste des Runderlasses des MUNLV NRW von 2007 Anlagen mit bestimmten Emissionsverhalten ausschließt, sind erheblich negative Auswirkungen auf die Luftqualität nicht zu erwarten. Auch relevante kleinklimatische Beeinträchtigungen sind in Anbetracht der relativ geringen Größe des Plangebietes und der angrenzend vorhandenen, großräumigen Grün- und Freiflächen nicht zu erwarten.

## **Schutzgüter von Natur und Landschaft:**

### **biotische Landschaftsfaktoren: Pflanzen und Tiere, Biotope und Landschaftsbild**

Die an der Nordseite des Ergänzungsbereiches, entlang des Rodder Damms befindliche Wallhecke wird voraussichtlich im Zuge der Erweiterung der Betriebsfläche und des noch erforderlichen Straßenausbaus zu entfernen sein. Gleiches gilt auch für die am bisherigen östlichen Rand des Industriegebietes noch vorhandene Wallhecke, die einer geschlossenen Erweiterung der Betriebsfläche im Wege stehen würde. Der Verlust dieser Wallhecken ist als erhebliche Beeinträchtigung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu beurteilen und erfordert auch die Erteilung einer Befreiung von dem Schutzstatus des § 47 Landschaftsgesetz NRW. Beide Wallhecken umfassen eine Grundfläche von zusammen etwa 2.900 qm.

Die etwa 4,7 ha große Ackerfläche, auf die sich im Wesentlichen die Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht, hat bei konventioneller landwirtschaftlicher Bewirtschaftung nur eine relativ geringe Lebensraumfunktion für Flora und Fauna. Sofern, wie im Jahr 2009 gegeben, ein Teil der Fläche nicht bewirtschaftet wird, kann sich jedoch eine ansonsten in der intensiv bewirtschafteten Kulturlandschaft selten gewordene Ackerwildkrautflora einstellen. Der mit Realisierung der Planung mittelfristig entstehende Verlust der Ackerfläche bedeutet somit neben der Zerstörung der belebten Bodenschichten und Pflanzenstandorte auch einen Lebensraumverlust für Tierarten und Lebensgemeinschaften der Agrarlandschaft sowie der Gebüsch- und Saumstrukturen. Es werden nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch keine seltenen oder gefährdeten Lebensraumtypen oder Tier- und Pflanzenarten beseitigt oder erheblich beeinträchtigt.

Bei einer künftigen industriellen Bebauung im Ergänzungsbereich wird auch der östlich unmittelbar angrenzende Feldgehölzbestand negativ tangiert, da es hier zu betriebsbedingten Störungen und Immissionen (Lärmentwicklung, Fahrzeugbewegungen, Erschütterungen, Licht, Wärmeabstrahlung u. a.) kommen wird.

Erhebliche Auswirkungen auf planungsrelevante Arten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Bei den in Kap. 6.3.1 aufgeführten, im Planbereich festgestellten, besonders oder streng geschützten Tierarten, ergeben sich mit der künftigen Überbauung der im Änderungsbereich liegenden Ackerfläche und der Beseitigung der Wallhecken lediglich Verluste oder Beeinträchtigungen von Teilen der Nahrungssuchräume. Es werden für diese Arten keine Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG erfüllt, da es voraussichtlich weder direkte Beeinträchtigungen von Individuen (Verletzung, Tötung), noch ein Verlust oder eine Beschädigung von Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Arten zu erwarten sind.

Eine Ausnahme bezüglich möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte könnte jedoch bei der aktuell im Plangebiet nicht bestätigten Vogelart Rebhuhn auftreten. Da davon auszugehen ist, dass eine Bebauung im Ergänzungsbereich erst in einigen Jahren erfolgen wird und die Biotopstrukturen den Habitatansprüchen der im weiteren Umfeld sicher vorkommenden Art generell entsprechen, könnte sich zwischenzeitlich noch ein Brutvorkommen im Planbereich einstellen. Vor der Bebauung der Acker- oder Brach-

fläche müssen die Flächen daher auf ein mögliches Brutvorkommen des Rebhuhns zu kontrolliert werden. Um die Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden, wäre dann eine bauliche Inanspruchnahme erst zulässig, wenn im Vorfeld geeignete Bruthabitate auf an das Plangebiet angrenzenden Flächen geschaffen und gesichert werden (CEF-Maßnahmen). Zudem dürften Baumaßnahmen dann nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit durchgeführt werden. Die erforderliche Erfassung und die Festlegung etwaiger Schutz- oder Kompensationsmaßnahmen muss im Zuge der künftigen Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden. Da im Umfeld des Planbereiches grundsätzlich geeignete Lebensräume der Art vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass diese mögliche artenschutzrechtliche Konfliktsituation bewältigt werden kann.

Das Landschaftsbild wird bei Bebauung des Änderungsbereiches, durch ein Vorrücken der zu erwartenden großvolumigen Baukörper um etwa 200 m in den bisher unbebauten Landschaftsraum wesentlich beeinträchtigt. Auch der Verlust der charakteristischen Wallhecken ist als erhebliche Landschaftsbildbeeinträchtigung zu beurteilen.

### **Schutzgüter: Mensch, Kultur- und Sachgüter**

Die vorgesehene Erweiterung des bestehenden Industriegebietes wird sich für die im Einwirkungsbereich des Planbereiches lebenden oder arbeitenden Menschen nur zum Teil erheblich negativ auswirken.

Als negative Auswirkungen sind die zusätzlichen Betriebs- und Verkehrsemissionen (insbesondere durch Liefer- u. Betriebsverkehre) sowie die Beeinträchtigungen der Landschaftsbildqualität zu nennen, die mit der in den bisher unbebauten Landschaftsraum vorrückenden, großvolumigen Bebauung entstehen.

Aufgrund der Lage am östlichen Siedlungsrand und unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtung (Südwest) weist der vorliegende Industriestandort unter Immissionsschutzgesichtspunkten nur ein relativ geringes Konfliktpotential auf. Die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnbebauung befindet sich etwa 450-500 m westlich des Änderungsbereiches sowie nur etwa 40 m nördlich des Planbereiches, hier in Form eines einzelnen, im Außenbereich liegenden Wohngebäudes.

Der westlich liegende Wohnsiedlungsbereich wird von der mit der Planung vorbereiteten Erweiterung des Industriegebietes voraussichtlich kaum tangiert, da aufgrund der heute schon bestehenden baulichen Anlagen und der verkehrlichen Anbindung außerhalb des schutzbedürftigen Wohnbereiches sowie der über den Bebauungsplan festgesetzten Schutzabstände, hier keine relevanten zusätzlichen oder neuen betrieblichen oder Verkehrsimmissionen zu erwarten sind.

Für das im Außenbereich liegende, einzelne Wohngebäude werden hingegen mit Realisierung einer gewerblich-industriellen Bebauung im Änderungsbereich voraussichtlich erhebliche negative Auswirkungen resultieren: Durch die zu erwartende massive und hohe Bebauung wird es hier zu erheblichen visuellen Beeinträchtigungen kom-

men. Zudem werden mit den auf der Erweiterungsfläche künftig zu erwartenden betrieblichen Lärmemissionen und den über den Rodder Damm geführten neuen und zusätzlichen betriebsbedingten Lkw-Verkehr erhebliche Lärmeinwirkungen für diese Wohnbebauung auftreten. Bei einer als mögliche Zukunftsoption vorbehaltenen, künftigen Verladung auf die parallel zum Rodder Damm verlaufende Güterbahnstrecke der Tecklenburger Nordbahn, wären weitere erhebliche Lärmmissionen für dieses Wohngebäude zu erwarten.

Auf Menschen im weiteren Umfeld des Planbereiches wird sich die Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht negativ auswirken, da erhebliche Schadstoffemissionen nicht zu erwarten sind und die zusätzlichen Verkehrsmengen über das vorhandene Straßensystem außerhalb schutzwürdiger Wohnsiedlungsbereiche geführt werden.

Ebenso sind nach bisherigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf Kulturgüter zu erwarten. Mit der 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 135 wird vorsorglich auf grundsätzlich mögliche Vorkommen bisher unbekannter Bodendenkmäler und die bestehende Anzeigepflicht bei etwaigen Funden hingewiesen.

Für Sachgüter sind erhebliche negative Auswirkungen für das nördlich des Ergänzungsbereiches befindliche Wohngebäude zu sehen. Die Realisierung der Planung wird hier voraussichtlich zu einer deutlichen Minderung des Immobilienwertes führen.

### **Schutzgüter: Wechselwirkungen und biologische Vielfalt**

Erhebliche Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der Schutzgüter werden sich mit der Realisierung der gewerblich-industriellen Nutzungen in dem bisher unbebauten Änderungsbereich ergeben. Die zu erwartende, nahezu vollflächige Überbauung bewirkt großflächige Oberflächenversiegelungen, Zerstörungen des Bodenaufbaus und der bodenökologischen Funktionen. Damit einhergehend kommt es zu dauerhaftem Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna, zu Veränderungen des lokalen Wasserhaushaltes mit erhöhtem Oberflächenabfluss und verminderter Retentionsrate. Zudem sind mit dem Verlust der unbebauten Vegetationsflächen negative, kleinklimatische Auswirkungen und erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden. Für die Menschen ergeben sich innerhalb dieses Wirkungsgefüges insbesondere zusätzliche Beeinträchtigungen durch zunehmende betriebs- und verkehrsbedingte Emissionsbelastungen und mögliche Gefahren von Grundwasserverunreinigungen.

Mit der künftigen Bebauung des Änderungsbereiches werden am Siedlungsrand liegende Elemente einer angrenzend noch großräumig vorhandenen, attraktiv strukturierter Kulturlandschaft in Anspruch genommen. Die bauliche Inanspruchnahme der Ackerfläche und der Wallhecken greift teilweise auch in Lebensräume seltener oder gefährdeter Tierarten ein, führt jedoch sicher nicht zu erheblichen negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen dieser Arten. Auch werden erhebliche Beein-

trächtigungen für die angrenzenden Biotope und Lebensgemeinschaften nicht erwartet. Insofern sind hier relevante Auswirkungen auf die biologische Vielfalt nicht zu befürchten.

### **6.3.4 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen**

#### **Vermeidungsmaßnahmen**

Die tatsächliche Vermeidung von negativen Umweltauswirkungen lässt sich in erster Linie durch alternative Standortentscheidungen erreichen. Bei der Planung handelt es sich um eine bedarfsorientierte Änderung und Erweiterung des bestehenden Industriegebietes, um die dringend erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten des ansässigen Maschinenbauunternehmens zu schaffen. Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten sind andere Erweiterungsmöglichkeiten am derzeitigen Betriebsstandort nicht zu realisieren. Es bestehen also hier - mit Ausnahme der Nullvariante - keine realistischen Planungsalternativen, mit denen die zu erwartenden negativen Umweltauswirkungen tatsächlich vermieden werden könnten. Gegenüber einer etwaigen Erweiterung des Betriebes an einem zweiten Standort, außerhalb des Plangebietes, beinhaltet die geschlossene Betriebserweiterung jedoch nicht nur wesentliche wirtschaftliche, sondern auch umweltrelevante Vorteile, da die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen so am effektivsten genutzt und nicht an anderer Stelle zusätzlich neu geschaffen werden müssen. Hinzu kommt, dass die Produktion an unterschiedlichen Standorten erhebliche Mehrverkehre und Emissionsbelastungen verursachen würden. Insofern trägt die vorliegende Planung auch zu Vermeidung negativer Umweltauswirkungen bei.

#### **Verminderungs- und Schutzmaßnahmen**

Maßnahmen zur Verminderung oder zum Schutz vor negativen Umweltauswirkungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Mit der im Parallelverfahren durchgeführten 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 135, Kennwort „Germanenallee“ werden im Wesentlichen folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Immissionsschutzbezogene Gliederung des Industriegebietes nach zulässigen Betriebsarten und Anlagen auf der Grundlage der Abstandsliste des Runderlasses des MUNLV vom 6. Juni 2007
- Ausschluss der in Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsleiter, sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- Hinweis auf die Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes „Hemelter Bach“. Bauliche Anlagen dürfen hier nur realisiert werden, wenn zuvor von der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt die erforderlichen Befreiungen von den geltenden Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung erteilt werden. Es sind strikte Auflagen zum Grundwasserschutz und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen einzuhalten.
- Unbelastetes Niederschlagswasser von den bebauten oder befestigten Flächen ist nach Absprache mit der Unteren Wasserbehörde über geeignete Versickerungseinrichtungen vor Ort dem Grundwasser zuzuführen.
- In einem Abstand von 35 m zum Bestandsrand der östlich angrenzenden Waldfläche dürfen keine Feuerungsanlagen oder andere Anlagen mit Funkenfluggefahr errichtet oder betrieben werden.
- Als östliche Abgrenzung des künftigen Betriebsgeländes ist eine geschlossene, mind. 1,5 m hohe Einfriedigung vor der Waldkante herzustellen.
- Zur Begrünung befestigter Flächen ist bei der Herstellung von Stellplatzanlagen je 4 Stellplätze ein heimischer Laubbaum anzupflanzen.

Zudem wird im Umweltbericht, der Teil der o. g. Bebauungsplanänderung und -ergänzung ist, darauf hingewiesen, dass bei Vorhaben innerhalb des Änderungsbereiches im Baugenehmigungsverfahren eine aktuelle Prüfung hinsichtlich des Vorkommens der streng geschützten Vogelart Rebhuhn erforderlich ist und die ggf. erforderlich werden den Schutz- und Kompensationsmaßnahmen nach den Vorgaben der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt durchzuführen sind.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Nach der im BauGB für die Bauleitplanung geregelten Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, ist eine naturschutzfachliche Bewertung und Bilanzierung der durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes lassen sich die Eingriffe in der Regel noch nicht detailliert genug darstellen. Erst der Bebauungsplan mit den rechtsverbindlichen, konkreten Festsetzungen zur baulichen Nutzung und der Festsetzung von etwaigen Verminderungs- und Schutzmaßnahmen, bereitet die Eingriffe verbindlich vor. Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauleitplanung daher nur für den Bebauungsplan vorzusehen.

Die Bewertung und Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt hier im Rahmen der parallel durchgeführten 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 135, Kennwort: „Germanenallee“. Hierzu wurde die Arbeitshilfe des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen zur „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen“ von 2001 angewendet.

Ausgleichspflichtige Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung resultieren hier insbesondere aus der Überplanung der Ackerfläche und der Wallhecken mit gewerblich-industrieller Baufläche.

Nach dem Umweltbericht zu dem o. g. Bebauungsplanverfahren ist vorgesehen, die ermittelten und vor Ort nicht ausgleichbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch Ablösung von funktionsbezogenen Kompensationsmaßnahmen aus dem Maßnahmenpool bzw. Ökokonto der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt auszugleichen. Hierbei sind folgende Einzelmaßnahmen vorgesehen:

- Der Verlust der zwei überplanten Wallhecken soll durch eine Ersatzaufforstung in zweifacher Flächengröße kompensiert werden. Diese Ersatzaufforstung soll auf Poolflächen der Naturschutzstiftung in Mesum umgesetzt werden.
- Die mit dem Verlust der Ackerfläche entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, und ein zusätzlicher Funktionsausgleich für den Verlust der hochwertigen Wallhecken, sollen innerhalb des Kompensationsflächenpools „Klosterwald Gravenhorst“ der Naturschutzstiftung kompensiert werden. Hier sind sowohl Maßnahmen zur Schaffung und Entwicklung von Extensivgrünland als auch Maßnahmen zur naturnahen Waldentwicklung vorgesehen.

Das oben dargestellte Ausgleichs-Konzept ist sowohl mit dem Landesbetrieb Wald und Holz als auch mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt worden. Bisher steht jedoch noch eine entsprechende Ablösevereinbarung zwischen der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt und der Firma Renk AG aus, die als Veranlasser der Planung die Kompensationskosten zu tragen hat. Eine abschließende Klärung der Eingriffskompensation wird erst zum Satzungsbeschluss der 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 135 „Germanenallee“ vorliegen.

Wie oben bereits erwähnt, ist es im vorliegenden Fall nicht auszuschließen, dass es ggf. auch nach Rechtswirksamkeit des genannten Bebauungsplanes zur Auslösung von artenschutzrechtlichen Ausgleichserfordernissen kommen könnte, falls sich ein Brutvorkommen der streng geschützten Vogelart Rebhuhn einstellen sollte. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen wären dann auf Ackerflächen in der Nähe des Planbereiches noch umzusetzen. Art und Umfang dieser Kompensationsmaßnahmen wären im Einzelnen nach den Vorgaben der Unteren Landschaftsbehörde festzulegen und vom Eingriffsverursacher umzusetzen.

### **6.3.5 Darstellung der wichtigsten anderweitigen Lösungsvorschläge**

Anderweitige Lösungsvorschläge müssen sich am Geltungsbereich und der Zielsetzung des Bauleitplanes sowie den planungsrechtlichen und räumlichen Voraussetzungen orientieren. Konkreter Anlass für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung ist die

planungsrechtliche Vorbereitung der notwendigen Erweiterungsmöglichkeit des ansässigen Maschinenbaubetriebes. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung resultiert also aus den konkreten Erweiterungsabsichten und dem hierfür erforderlichen Flächenbedarf des Unternehmens. Aufgrund dieser Gegebenheiten und in Anbetracht der räumlichen Situation sind hier keine wesentlichen, anderweitigen Lösungsvorschläge oder Planungsalternativen zu sehen.

### **6.3.6 Beschreibung der verbleibenden erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen**

Nachteilige Umweltauswirkungen resultieren hier aus der mit Umsetzung der Planung entstehenden, großvolumigen, gewerblich-industriellen Bebauung auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche und innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Hemelter Bach“.

Hierbei werden voraussichtlich folgende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen verbleiben:

- erhebliche visuelle Beeinträchtigungen und Lärmimmissionen für das nördlich des Ergänzungsbereiches liegende, einzelne Wohngebäude
- Gefahren für Boden und Grundwasser durch Unfälle oder unzulässigen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- Verlust von ca. 5,3 ha belebten Bodens im Funktionsgefüge des Naturhaushalts
- Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Verlust von zwei landschaftsbildprägenden, gesetzlich geschützten Wallhecken und Vorrücken massiver Bebauung in den Landschaftsraum
- Verlust von ca. 5 ha landwirtschaftlicher Produktionsfläche

## **6.4 Zusätzliche Angaben**

### **6.4.1 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben liegen insofern vor, als dass den ausgeführten Beschreibungen teilweise nicht detaillierte Einzeluntersuchungen zugrunde liegen. Die Angaben beruhen daher zum Teil auf der Auswertung des vorhandenen Kartenmaterials und vorhandener großräumiger Untersuchungen. Keine konkreten Angaben lagen insbesondere zu den für das Plangebiet und sein Umfeld bereits heute bestehenden Schadstoff- und Lärmimmissionen vor.

Auch für die künftig im Planbereich zu realisierenden gewerblich-industriellen Anlagen können aktuell noch keine konkreten Angaben zu den tatsächlich auftretenden Emissionsarten und -werten gemacht werden. Die Belange des Immissionsschutzes werden jedoch im Rahmen der späteren Baugenehmigungs- und Zulassungsverfahren im Detail bearbeitet.

#### **6.4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen**

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes „Rodder Damm-Süd“ stellt im vorliegenden Fall die planungsrechtliche Vorbereitung für das parallel laufende Aufstellungsverfahren zur 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 135 „Germanenallee“ dar. Allein aus der Änderung des Flächennutzungsplanes resultieren noch keine verbindlichen, umweltrelevanten Auswirkungen. Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich erst aus den rechtsverbindlichen Festsetzungen der genannten Bebauungsplanänderung und -ergänzung. Konkrete Maßnahmen zur Überwachung von planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen werden mit dem genannten Bebauungsplan aufgestellt und sind im Einzelnen dem Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen.

Eine Zusammenstellung der mit dem oben genannten Bebauungsplan vorgesehenen Überwachungsmaßnahmen, ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Tab. 2: Monitoringkonzept zur 7. Änderung und Ergänzung B-Plan Nr. 135 „Germanenallee“

| Monitoringkonzept zum Bebauungsplan: 7. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan Nr.: 135, Kennwort: "Germanenallee" der Stadt Rheine   |                                |   |  |   |               |
|---|--------------------------------|---|--|---|---------------|
| Umweltauswirkung  | Überwachung erfolgt durch      |   | Überwachungsmaßnahme   | Zeitpunkt   | Wiedervorlage |
| <b>Schutzgut "Mensch und seine Gesundheit"</b>  |                                |   |  |   |               |
| Emissionen (Luftschadstoffe, Stäube, Gerüche, Lärm, Erschütterungen u. a.) der im Planbereich entstehenden gewerblich-industriellen Nutzungen   | Stadt Rheine                   | FB 5.6 Bauordnung                                 | Die im Bebauungsplan festgesetzte Gliederung des Gewerbegebietes entsprechend der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV vom 06. Juni 2007 ist zu beachten, Auflagen zum Immissionsschutz im Baugenehmigungsverfahren  | anlassbezogen im Baugenehmigungsverfahren oder bei Beschwerden                                      | 01.02.2012    |
|   | Kreis Steinfurt                | 67/6 Immissionsschutz                             |  |   |               |
| Errichtung und Betrieb verbotener baulicher Anlagen und wassergefährdender Anlagen innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Hemelner Bach  | Stadt Rheine                   | FB 5.6 Bauordnung                                 | Beachtung der Auflagen der Unteren Wasserbehörde im Baugenehmigungsverfahren   | anlassbezogen im Baugenehmigungsverfahren   | 01.02.2012    |
|   | Kreis Steinfurt                | Untere Wasserbehörde                              | Verfahren auf Ausnahme oder Befreiung von den Verboten innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes "Hemelner Bach", Auflagen zu Art und Ausführung baulicher Anlagen und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Baugenehmigungsverfahren       | anlassbezogen im Baugenehmigungsverfahren, im Rahmen der Anlagenüberwachung oder bei Schadensfällen |               |
| <b>Schutzgut "Natur und Landschaft"</b>   |                                |   |  |   |               |
| Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers von bebauten und befestigten Flächen nach den Vorgaben der Unteren Wasserbehörde   | Kreis Steinfurt                | Untere Wasserbehörde                              | Prüfung u. Genehmigungsverfahren zur Versickerung von Niederschlagswasser, im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren oder wasserrechtlicher Genehmigungsverfahren   | anlassbezogen im Baugenehmigungsverfahren oder im Rahmen der Entwässerungsanträge                   |               |
|   | Stadt Rheine                   | FB 5.6 Bauordnung                                 | Prüfung der Bauanträge auf erforderliche Versickerungseinrichtungen, Beteiligung der Unteren Wasserbehörde und Beachtung der Auflagen im Baugenehmigungsverfahren  |   |               |
|   | Technische Betriebe Rheine AöR | Abt. Entwässerung                                 | Bearbeitung der Entwässerungsanträge, Beteiligung der Unteren Wasserbehörde und Beachtung der Auflagen bei Prüfung der Anträge und Abnahme der Entwässerungsanlagen  |   | 01.02.2012    |
| aktuelle Vorkommen streng geschützter Tierarten auf zu bebauenden Flächen im Ergänzungsbereich, hier hinsichtlich der Vogelart Rebhuhn sofern aufgrund von Brutnachweis erforderlich: Wirksamkeit der artenschutz | Stadt Rheine                   | FB 5.6 Bauordnung                                 | Kontrolle der Baufläche vor Beginn der Bautätigkeit, Durchführung im Frühjahr (Februar/März/April), Bauantragsteller muss Prüfung der Fläche durch ein Fachbüro/einen Biologen vorlegen, Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde zur Prüfung und ggf. Aufl. | anlassbezogen bei Baugenehmigungsverfahren  | 01.02.2012    |
|   | Kreis Steinfurt                | Untere Landschaftsbehörde                         | Prüfung im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren, Auflagen zu Schutzmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen  |   |               |
| Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf Poofflächen der Naturschutzstiftung Kreis Steinfurt   | Kreis Steinfurt                | Untere Landschaftsbehörde und Naturschutzstiftung | Umsetzung und Entwicklung der Maßnahmen entsprechend der für die jeweiligen Poofflächen erstellten Pflege- und Entwicklungspläne   | regelmäßig nach den Vorgaben der Pflege- und Entwicklungspläne                                      |               |
| <b>Schutzgut "Kultur- u. sonstige Sachgüter"</b>  |                                |   |  |   |               |
| -   |                                |   |  |   |               |

### 6.4.3 Zusammenfassende Darstellung des Umweltberichts

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine betrifft eine insgesamt ca. 5,3 ha große Fläche am östlichen Stadtrand von Rheine. Es erfolgt eine Änderung der bisherigen Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ in „gewerbliche Baufläche“.

Der Änderungsbereich ist im Regionalplan des Regierungsbezirkes Münster, Teilabschnitt Münsterland als „Agrarbereich“ und überlagernd auch als „Bereich zum Schutz der Gewässer“ sowie als „Bereich zum Schutz der Landschaft“ dargestellt. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes steht damit im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung, kann jedoch nach Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster, aufgrund der relativ geringen Flächengröße und kaum raumbedeutsamer Konflikte, zugelassen werden.

Mit der Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die mit der parallel durchgeführten 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 135, Kennwort „Germanenallee“ verbindlich vorbereitete Erweiterung des vorhandenen Industriegebietes zwischen Rodder und Germanenallee geschaffen werden.

Im Änderungsbereich sollen Gewerbebetriebe aller Art zugelassen werden, wobei jedoch großflächige sowie zentren- oder nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen und Spielhallen, Gaststätten, Beherbergungsbetriebe oder Vergnügungstätten generell ausgeschlossen werden.

Konkreter Anlass für die Planung sind die mittel- bis langfristigen Erweiterungsabsichten des westlich an den Änderungsbereich angrenzenden Maschinenbauunternehmens Renk AG. Die Erweiterung am bestehenden Standort ist für die langfristige Existenzsicherung des Unternehmens unbedingt erforderlich. Alternativstandorte für eine entsprechende Erweiterung sind nach gründlicher Prüfung nicht zu sehen.

Aus der vorliegenden Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes werden bei Umsetzung der Planung teilweise erhebliche, negative Umweltauswirkungen resultieren. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Hemelter Bach und unterliegt diesbezüglich strikten Restriktionen. Eine Realisierung der vorgesehenen gewerblich-industriellen Bebauung und Nutzung ist hier nur mit Befreiungen oder Ausnahmen von den im Wasserschutzgebiet geltenden Verboten und unter Beachtung restriktiver Auflagen zum Schutz von Boden und Grundwasser möglich.

Die künftige industrielle Bebauung und Nutzung des bisher noch unbebauten und landschaftlich geprägten Änderungsbereiches, wird für die Bewohner eines nur 40 m nördlich, einzeln im Außenbereich stehenden Wohngebäudes erhebliche visuelle Beeinträchtigungen und Lärmeinwirkungen verursachen.

Das Vorrücken der industriellen Bebauung um mehr als 200 m in den bisher unbebauten Landschaftsraum und der Verlust landschaftsbildprägender Wallhecken am Rodder Damm und zwischen Rodder Damm und Germanenallee verursacht erhebliche Eingriffe in das bestehende, relativ hochwertige Orts- und Landschaftsbild.

Die nicht ersetzbaren Bodenfunktionen werden mit einer Bebauung des Änderungsbereiches auf etwa 5 ha Fläche zerstört. Auch der Verlust der entsprechenden landwirtschaftlichen Nutzfläche ist als erhebliche negative Umweltauswirkung zu benennen.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sollen nach derzeitigem Planungsstand durch Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt in Rheine-Mesum und im Bereich Kloster Gravenhorst umgesetzt werden. Hier sind Ersatzaufforstungen und die Entwicklung extensiv genutzter Grünlandflächen vorgesehen. Die Kosten dieser Maßnahmen sollen von der Fa. Renk AG, als Auslöser der Planung, getragen werden. Eine endgültige Regelung der Ausgleichsmaßnahmen ist noch nicht erfolgt, soll jedoch spätestens bis zum Satzungsbeschluss der 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 135 Kennwort: „Germanenallee“ vorliegen. Darüber hinaus könnten ggf. noch nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes weitere, artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, falls sich bis zu einer tatsächlichen Realisierung der geplanten Bebauung ein Vorkommen der streng geschützten Vogelart Rebhuhn ergeben sollte.

Im Zuge der späteren Baugenehmigungsverfahren und der Anlagenüberwachung werden insbesondere auch die Belange des Immissionsschutzes zu beachten sein, um unzulässige Einwirkungen auf Menschen im Umfeld des Planbereiches sowie den Naturhaushalt zu vermeiden. Durch ein abgestimmtes, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aufgestelltes Monitoring sollen die verschiedenen, erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen des Bebauungsplanes und die Umsetzung der Minderungs- und Schutzmaßnahmen überwacht werden.

## **7. Ergänzende Feststellungen**

Die Versorgung des Plangebietes bzw. Änderungsbereiches mit Trinkwasser und Strom wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH (EWR) sichergestellt. Die Versorgung mit Erdgas erfolgt nur bei nachgewiesener Wirtschaftlichkeit.

Löschwasser steht mit 1.600 l/Min. als Grundschutz nach DVGW Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung.

Im Rodder Damm liegen ein Schmutzwasserkanal (Steinzeug, DN 300) und ein Regenwasserkanal (Beton, DN 1500), der in das benachbarte Regenrückhaltebecken entwässert (Trennsystem). In der Germanenallee erfolgt die Entwässerung über ein Betonrohr (DN 600) im Mischsystem.

Unbelastetes Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen ist nach vorheriger Absprache mit der Unteren Wasserbehörde (Kreis Steinfurt) über Muldenversickerungssysteme dem Grundwasser zuzuführen. Hierfür sind entsprechende Flächen auf dem Grundstück bei der Planung rechtzeitig zu berücksichtigen.

Vor Erstellung der Planunterlagen zu Baugenehmigungs- oder BImSchG-Verfahren müssen die Vorhaben im Einzelfall sachgerecht konkretisiert und mit den Genehmigungsbehörden abgestimmt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Lagerung

und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in einem Wasserschutzgebiet mengenmäßig stark begrenzt ist.

Die Stadt Rheine beabsichtigt ein etwa 5,3 ha großes Grundstück an ein Maschinenbauunternehmen zu veräußern. Der "subventionierte" Kaufpreis gilt inklusive der einmaligen Kanalanschluss- und Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung der das Grundstück erschließenden Straße (Ausbau Rodder Damm). Alle Kosten, die sich aus dem Abschluss und der Durchführung des Kaufvertrages ergeben, einschließlich eventueller Vermessungskosten und der Grunderwerbsteuer, trägt der Käufer.

Er trägt auch die Kosten, die sich aus dem Anschluss der Energieversorgungsleitungen ergeben. Die Verlegungs- bzw. Neubaukosten des Regenwasser-Hauptsammlers und der Schmutzwasser-Druckrohrleitung müssen ebenfalls von der ansässigen Maschinenfabrik übernommen werden. Dazu sind zwingend vertragliche Regelungen vonnöten.

Des Weiteren müssen die naturschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Kompensationsflächen und -maßnahmen - insbesondere für den Wegfall der Wallhecken - vom Verursacher nachgewiesen und per Baulast oder Grundbucheintrag gesichert werden. Zuvor ist eine naturschutzrechtliche Befreiung vom Beseitigungsverbot beim Regionalforstamt Münsterland - unter Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde (Kreis Steinfurt) - zu beantragen. Eine Waldumwandlungsgenehmigung ist nicht erforderlich.

Zudem erhebt die Stadt Rheine die verwaltungsseitigen Planungskosten (für F- und B-Plan) vom Veranlasser bzw. Planbegünstigten entsprechend den Anfang 2008 beschlossenen Richtlinien.

Besondere bodenordnende Maßnahmen (gesetzliche bzw. amtliche oder vereinfachte Umlegung) werden nicht ausgelöst, da sich die geplante, neue gewerbliche bzw. industrielle Baufläche im Eigentum der Stadt Rheine befindet.

Das Grundstück besitzt bereits einen ordnungsgemäßen Zuschnitt, sodass es nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung als zweckmäßig gestaltet gilt.

Rheine, 6. November 2009

S t a d t R h e i n e  
Die Bürgermeisterin  
Im Auftrag

Heiner Schütte  
(Städt. Baurat)