

BEGRÜNDUNG

7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 135

Kennwort:
"Germanenallee"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: November 2010



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Planänderung/-ergänzung; Planerfordernis	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Übergeordnete Vorgaben	4
4.	Anthropogene Nutzungen und Einflüsse	5
4.1	Lage; Gebietscharakteristik, Prägung	5
4.2	Verkehrliche Erschließung; Technische Infrastruktur	6
4.3	Immissionen; Altlasten; Kampfmittel; Denkmäler; Schutzgebiete	7
5.	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen	11
5.4	Verkehrliche Erschließung	12
5.5	Ver- und Entsorgung	13
6.	Umweltbericht	14
6.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	14
6.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes	16
6.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
6.4	Zusätzliche Angaben	38
7.	Umsetzung; Realisierung	43
7.1	Kosten; Erstattung	43
7.2	Bodenordnung	44

Anlage 1: „Abstandsliste 2007“ zum RdErl vom 06.06.2007

(7 Seiten)

1. Anlass der Planänderung/-ergänzung; Planerfordernis

Ein Unternehmen des Maschinenbaus und der Getriebetechnik befindet sich zwischen dem Rodder Damm (Tecklenburger Nordbahn) und der Germanenallee, östlich der Kruppstraße. Es 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 Maschinenbauunternehmen 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 bisherige Bebauungsplan modifiziert und ergänzt werden. Andere planungsrechtliche Anpassungsmaßnahmen geringfügiger Art wurden ebenfalls vorgenommen.

Stadtentwicklungsbezogener Anlass für diese Bebauungsplanänderung und -ergänzung 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 und Ergänzung des verbindlichen Bauleitplanes erforderlich. Regelungsbedarf besteht zwischen dem Rodder Damm (Tecklenburger Nordbahn) und der Germanenallee (öffentlicher Fuß- und Radweg).

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

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 266,
- im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 198,
- im Süden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 199 und 426;
teilweise 5 m nach Süden parallel verschoben,
- im Westen: durch die östliche Grenze der Flurstücke 241 und 291; in Verlängerung nach Norden entlang der westlichen Seite der Werkshalle auf dem Flurstück 404 bis zum Flurstück 265.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 30, Gemarkung Rheine rechts der Ems. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. in der Bebauungsplanänderung/-ergänzung geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland stellt für den vorhandenen Gewerbebetrieb einen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dar. Die direkt an den vorhandenen Betrieb angrenzende betrieblich notwendige Erweiterungsfläche erstreckt sich in den „Allgemeinen Agrar- und Freiraumbereich“ hinein. Der Regionalplan stellt hier zudem überlagernd auch „Bereich zum Schutz der Gewässer“ sowie „Bereich zum Schutz der Landschaft“ dar.

Die Darstellungen des Regionalplans sind aufgrund des Maßstabs (M. 1:50.000) nicht gebiets- bzw. parzellenscharf. Abweichungen von den Siedlungsbereichen sind im geringeren Umfang auch ohne Änderung des Regionalplanes möglich.

Da die parallel laufende 22. Änderung des Flächennutzungsplanes nur in einem regionalplanerisch untergeordneten Rahmen von dem dargestellten GIB abweicht, ist die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt für den Änderungsbe-
reich "gewerbliche Baufläche" dar. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB bleibt also gewahrt.

Der Ergänzungsbereich ist demgegenüber als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und stimmt somit nicht mit dem vorbereitenden Bauleitplan überein. Mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Rodder Damm – Süd“ wird parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Umwandlung zur „gewerblichen Baufläche“ vollzogen. Insofern gilt diese Bebauungsplanänderung/-ergänzung als „entwickelt“.

4. Anthropogene Nutzungen und Einflüsse

4.1 Lage; Gebietscharakteristik, Prägung

Das Plangebiet bzw. der Änderungs- und Ergänzungsbereich 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.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 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. Das Produktprogramm des Werkes Rheine umfasst die Herstellung von Turbogetriebe für Dampfturbinen und elektromotorisch angetriebene Kompressoren sowie Getriebe für Windkraftanlagen. Zudem werden Einfach- und Doppelschiffsgetriebe für den Hauptantrieb kommerzieller Schiffe aller Art und Untersetzungsgetriebe für Schiffsanlagen produziert. Bogenzahn-Kupplungen für industrielle Anwendungen aller Art, für Schiffs- und Meerestechnik sowie für Schienenfahrzeuge und Stahl-Lamellen-, Membran- und Sicherheitskupplungen komplettieren das Programm.

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

Der Ergänzungsbereich 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. Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Waldfläche, die sich etwa in 5 m Breite auch auf der städtischen, noch zu verkaufenden Parzelle erstreckt. 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 Änderungs- und Ergänzungsbereich 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 Ergänzungsbereich ausgebaut, um den firmenbezogenen Schwerlastverkehr aufzunehmen. Der Straßenquerschnitt sowie die Grundstücks- bzw. Werkszufahrten berücksichtigen ausreichende Schleppkurven und Rangiermöglichkeiten mit überlangen Fahrzeugen.

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.

Der Transportweg „Schiene“ könnte als wichtiger Standortfaktor – da schneller und relativ unkomplizierter, nicht straßengebundener Transport schwerer Frachten – in die weiteren Überlegungen zur betrieblichen Standortsicherung einbezogen werden.

Über die Kruppstraße und die südlich verlaufende Germanenallee wird eine weitere Betriebszufahrt vorgehalten. Im Änderungs- und Ergänzungsbereich wird diese als öffentlicher Fuß- und Radweg weitergeführt. Er wurde aufgrund einer zwingend erforderlichen, betrieblichen Feuerwehrumfahrt um ca. 10 m nach Süden verschwenkt. Diese geringfügige Verlegung der öffentlichen Wegeführung bedingt die Änderung des „alten“ Bauplanungsrechts bzw. die Anpassung an die veränderte Sachlage.

Die Unterhaltung bzw. Wartung des städtischen Regenrückhaltebeckens erfolgt derzeit über einen Wirtschaftsweg östlich entlang des Firmengeländes. In diesem Wirtschaftsweg befindet sich auch eine Druckrohrleitung (Schmutzwasser aus Klärbecken, DN 125) und ein Regenwasser-Hauptsammler (Beton, DN 1600). Diese müssen bei Realisierung neuer Hallenschiffe bzw. künftiger Inanspruchnahme als Baufläche anderweitig verlegt werden. Eine Verlegung um den Ergänzungsbereich herum würde einen großen Umweg bedeuten und wäre damit zu kostenträchtig. Insofern müssen die Kanalrohre in eine noch nicht exakt bestimmbare, private Werksstraße umgelegt werden. Hierzu ist zumindest eine grundbuchliche Sicherung der „öffentlichen“ Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Technischen Betriebe Rheine (TBR AöR) und dem Unterhaltungsverband Hemelter Bach (wg. ehem. Stauanlage Pohlmann) erforderlich sowie eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in dieser Bebauungsplanänderung/-ergänzung.

Die Erreichbarkeit zum Hemelter Bach und zu angrenzenden Ackerflächen muss zudem gewährleistet bleiben. Entweder auch über die künftige Werksstraße oder über die Germanenallee - mit Berechtigung zum Befahren des Fuß- und Radweges - oder über einen Wirtschaftsweg östlich der Erweiterungsfläche. Hierzu sind noch vertragliche

Vereinbarungen notwendig, die allerdings nicht über das Planungsrecht geregelt werden können.

Die Ver- und Entsorgung für das bestehende Firmengelände ist derzeit gesichert. Entsprechendes ist auch für den geplanten Ergänzungsbereich zu konstatieren, da die Kanäle und Leitungen lediglich verlängert werden müssen. 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 zurzeit nicht auf das Interesse des Maschinenbau-Unternehmens.

Gewerbelärm ist in der näheren Umgebung des Änderungs-/Ergänzungsbereichs ebenfalls nicht relevant, da "Betriebswohnungen" (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) in diesem Bebauungsplan nicht und in den angrenzenden Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig sind.

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 Münster (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.

Da ein Kampfmittelvorkommen niemals völlig ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittel-

räumdienst zu verständigen. Gegebenenfalls erforderliche Ramm-/Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung sind gesondert anzuzeigen.

Bau- und Bodendenkmäler befinden sich, nach derzeitigem Kenntnisstand, nicht im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung/-ergänzung. Sicherheitshalber wird allerdings folgender Hinweis im Planwerk aufgenommen:

"Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Rheine und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW)."

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 Änderungs- und Ergänzungsbereich 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. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der hier vorliegende Änderungsbereich bezieht sich auf die letztmalige 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135, Kennwort: „Germanenallee“ und Teilbereiche des sich weiter westlich anschließenden Bebauungsplanes Nr. 133, Kennwort: „Rodder Damm/Germanenallee“. Die bisherigen Vorschriften werden durch die hier beschriebenen Festsetzungen ersetzt („Neues Recht bricht altes Recht“). Die Vorgaben werden auf den östlich angrenzenden Ergänzungsbereich übertragen.

Die bisherige Festsetzung als "Industriegebiet" bleibt unverändert. Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen. Die Ausweisung entspricht der städtebaulichen Zielsetzung und der näheren Umgebung bzw. angrenzenden Besiedlung, die durch gewerblich-industrielle Nutzung geprägt ist.

Die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Nr. 1) sowie die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 2) werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und sind damit ausgeschlossen. Diese Nutzungsarten entsprechen nicht den Ansiedlungsbestrebungen in Richtung flächen- und störungsintensivem Großgewerbe.

Mit dieser Bebauungsplanänderung/-ergänzung wird der Bezug zum alten Abstands-erlass NRW von 1998 aktualisiert. Die Neufassung vom 6. Juni 2007 geht zwar auch von 7 Abstandsklassen aus, die allerdings bestimmte Betriebs- und Anlagenarten neu zugeordnet bzw. gliedert hat.

Die Abstandsliste ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. Aus ihr geht die Zulässigkeit bestimmter Betriebe und Anlagen hervor. Ausnahmen von dieser Abstandsliste sind nach § 31 Abs. 1 BauGB für Anlagenarten der nächstniedrigeren Abstandsklasse bzw. des nächstgrößeren Abstandes zulässig, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz gesichert ist.

Ausgangspunkt der Schutzabstands-Radien ist das nächstliegende Wohngebäude Ecke Kruppstraße/Germanenallee (Germanenallee 23), am Rande des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan Nr. 133, Kennwort: „Rodder Damm/Germanenallee“.

Auch vom Wohnhaus „Am Dreeshof 63“ gehen abstandsrelevante Radien aus, die die bauliche und sonstige Nutzung des Industriegebietes allerdings nur marginal einschränken. Da es sich hier um eine Wohnnutzung im Außenbereich handelt, wird ein Schutzstatus entsprechend einem Mischgebietsobjekt angenommen. Dies führt zur Anwendung der nächsthöheren Abstandsklasse und über die nachweispflichtige Aus-

nahmeregelung zur Zulässigkeit insbesondere von „Maschinenfabriken“ im näheren Umfeld des Wohngebäudes.

Anmerkung: Das eingeschossige, vermietete Gebäude wird derzeit von 2 Personen bewohnt. Es wurde mit Bauschein vom 19. April 1949 als Heuerhaus für den Mühlenbesitzer Bernhard Exeler baupolizeilich genehmigt. Im Außenbereich deshalb, weil dieser dort Wiesen- und Weideflächen besaß und wegen dem stetigen Viehdiebstahl Bewirtschaftungs- und Aufsichtspersonen benötigte.

Hinsichtlich langfristiger, betrieblicher Existenzsicherung wird gemäß § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen des Maschinenbauunternehmens (Betriebsart Nr. 184: „Maschinenfabrik“) allgemein zulässig sind.

Des Weiteren ist in dieser Bebauungsplanänderung/-ergänzung festgesetzt, dass „zur Sicherung des Industriegebietes vorwiegend für produzierendes und weiterverarbeitendes Gewerbe und um Schädigungen der Innenstadt und der anderen zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden, Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen sind“.

Die Stadt Rheine als Eigentümerin der Erweiterungsfläche wird zudem über den Kaufvertrag ihren 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.“

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet verbleibt es gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bei der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Diese orientiert sich an der per Verordnung festgelegten, zulässigen Obergrenze für Industriegebiete.

Da in Gewerbe- und Industriegebieten die Baumassenzahl - im Vergleich zur Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl - wesentlich flexibler eingesetzt werden

kann, werden diese ersetzt. Die Festsetzung der Obergrenze der Baumassenzahl von 10,0 ist dabei üblich.

Über die Baumassenzahl, die angibt, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist, wird auch die Höhenentwicklung im Industriegebiet gesteuert bzw. beschränkt. Bei einem beispielsweise 10.000 qm großen Grundstück und einer BMZ von 10,0 wären 100.000 cbm Baumasse zulässig. Würde von dem Grundstück 50 %, also 5.000 qm mit Hochbauten realisiert, müsste mit einer Bauhöhe von maximal 20 m gerechnet werden.

Um im Einzelfall „ausufernde“ Bauhöhen grundsätzlich zu vermeiden, wird die Gebäudehöhe auf maximal 20,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Dies lässt auch noch die Realisierung von Hochregallagern zu.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, Antennen, Solarenergieanlagen, Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden. Ab einer Höhe von 20 m über Grund ist eine Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf einzuholen.

5.3 Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der bereits realisierten, gewerblichen Bebauung sollten die künftigen Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand, d.h. in offener Bauweise, errichtet werden. Letztlich sollte diese jedoch nicht unbedingt zwingend festgesetzt werden, da sich eine geschlossene Bauweise - also ohne seitlichen Grenzabstand - in einem Industriegebiet ebenfalls ergeben könnte. Insofern werden wie bisher darüber keine Aussagen gemacht und somit der freien Unternehmerentscheidung überlassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan bestimmt. Diese werden hier "großzügig" gefasst, d.h. die Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen werden auf 3,0 m entlang des Rodder Damms und der Germanenallee festgesetzt. Demnach entfällt die unmittelbar am öffentlichen Fuß- und Radweg beginnende, eingeschossige Baumöglichkeit, zugunsten eines 3,0 m breiten „Schutzabstandes“.

Die Baugrenze im Osten des Plangebietes verläuft 20 m von der östlichen Grundstücksgrenze entfernt. Auf der noch städtischen Parzelle befindet sich ein 5 m breiter Waldstreifen, von dem - nach Rücksprache mit dem Regionalforstamt Münsterland - 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.

Der „Schutzabstand“ zum Wald wird also gewahrt, ohne Beeinträchtigung der langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Betriebes. Allerdings dürfen im Abstand von 35 m zur östlich angrenzenden Waldfläche keine Feuerungsanlagen oder sonstige betriebliche Anlagen mit Funkenfluggefahr errichtet werden.

Zudem muss die östliche Grundstücksabgrenzung vor der Waldkante als „feste“ Einfriedigung (z.B. Zaunanlage oder Mauer) hergestellt und dauerhaft erhalten werden, um Beeinträchtigungen (z.B. Auslichtung oder „Vermüllung“) des benachbarten Waldes zu vermeiden. Die Einfriedigung ist in einheitlicher Bauweise, durchgehend ohne Toranlagen und mindestens 1,5 m hoch auszuführen.

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 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.

Die Überplanung der Wallhecken erfordert eine Befreiung von dem Beseitigungsverbot des § 47 Landschaftsgesetz NRW. Einer Waldumwandlungsgenehmigung bedarf es nicht, da gemäß § 43 Landesforstgesetz NRW die Nutzungsänderungen inklusive Ausgleichsregelung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens mit Beteiligung des Forstamtes erfolgt.

5.4 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt für den Ergänzungsbereich ausschließlich über den Rodder Damm. Dieser muss künftig betriebsgerecht ausgebaut werden. Entlang des Änderungsbereiches sieht der aktuelle ca. 14 m breite Straßenausbau folgendermaßen aus: 2,5 m Fuß- und Radweg / 1,5 m Grünstreifen / 6,0 m Fahrbahn / 3,0 m Parkbucht. Die Grundstücks- bzw. Werkszufahrten sind bis zu 23,0 m breit.

Die interne Erschließung wird über Werksstraßen innerbetrieblich abgewickelt.

Die zur Erschließung des Regenrückhaltebeckens dienende 10,0 m breite öffentliche Verkehrsfläche, in der sich der Regenwasser-Hauptsammler und eine Schmutzwasser-Druckrohrleitung befinden, entfällt; ebenso der unmittelbar angrenzende 10,0 m breite Pflanzstreifen. Diese Flächen werden nunmehr als überbaubare Grundstücksflächen deklariert, um flexible, bedarfsorientierte Baufelder bzw. Hallenraster zu gewährleisten.

Wie oben beschrieben sollen der Hauptsammler und die Druckrohrleitung mittel- bis langfristig in eine noch zu erstellende Werksstraße verlegt werden. Dazu sind zwingend vertragliche Regelungen vonnöten. Eine Verlegung um das künftige Betriebsgelände herum scheidet aus Kostengründen aus.

Über die private Werksstraße wird auch das städtische Regenrückhaltebecken erreicht. Gegebenenfalls ist auch eine verkehrliche Anbindung über die Germanenallee bzw. den öffentlichen Fuß- und Radweg denkbar. Dies wird im späteren Bedarfsfall eingehend und umfassend verhandelt werden müssen.

Über die Kruppstraße und die südlich verlaufende Germanenallee wird eine weitere Betriebszufahrt vorgehalten. Im Änderungs- und Ergänzungsbereich wird die Straßenparzelle als 3 m breiter, öffentlicher Fuß- und Radweg weitergeführt. Er wurde aufgrund einer zwingend erforderlichen, betrieblichen Feuerwehrumfahrt um ca. 10 m nach Süden verschwenkt. Diese geringfügige Verlegung der öffentlichen Wegeführung bedingt die Änderung des „alten“ Bauplanungsrechts bzw. die Anpassung an die veränderte, heutige Sachlage. In Höhe des Regenrückhaltebeckens wird die Verschwenkung wieder auf die ursprüngliche, ca. 4 m breite Wegeparzelle zurückgeführt.

Als gliederndes Element ist für je 4 Kfz-Stellplätze mindestens ein heimischer Laubbaum (Hochstamm, mind. 16 cm StU in 1 m Höhe) der insbesondere nachfolgend aufgelisteten Arten zu pflanzen: Feld-Ahorn, Hainbuche, Eberesche, Mehlbeere, Winterlinde. Die Pflanzflächen der Bäume müssen mindestens 4 qm aufweisen.

Auf eine abschirmende Randbepflanzung des Betriebsgeländes kann verzichtet werden, da östlich unmittelbar angrenzend bereits ein üppiger Baumbestand vorhanden ist. Auch der öffentliche Fuß- und Radweg im Süden hält eine wegbegleitende Begrünung vor.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes bzw. Änderungs-/Ergänzungsbereiches mit Trinkwasser und Strom wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH

(EWR) sichergestellt. Die Versorgung mit Erdgas erfolgt für den Ergänzungsbereich nur bei nachgewiesener Wirtschaftlichkeit.

Löschwasser steht mit 1.600 l/Min. als Grundschutz nach DVGW Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung. Eine darüber hinausgehende Löschwasserbereitstellung kann über das öffentliche Trinkwasserrohrnetz nicht gewährleistet werden. Diesbezüglich sind je nach Bauvorhaben individuelle Brandschutzmaßnahmen im Löschbereich (Umkreis von 300 m um das Brandobjekt) erforderlich; z.B. Löschwasser aus offenen Wasserläufen (hier evtl. Hemelter Bach), Teichen, Schwimmbecken, Brunnen oder Behältern. Im Rahmen der Baugenehmigungs- oder BImSchG-Verfahren müssen die Maßnahmen je nach Einzelfall sachgerecht konkretisiert werden.

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.

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 Beseitigung bzw. Sammlung der Abfälle wird von der örtlichen Müllabfuhr durchgeführt. Eine geordnete Abfallentsorgung, die das Gewinnen von Stoffen und Energien aus Abfällen (Abfallverwertung) und das Ablagern von Abfällen sowie die hierzu erforderlichen Maßnahmen des Einsammelns, Beförderns, Behandeln und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

6. Umweltbericht

6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 135, Kennwort „Germanenallee“ gliedert sich in den Änderungsbereich mit einer Grundfläche von etwa 7,5 ha, der bereits bisher schon als Industriegebiet (GI) festgesetzte Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 135 und des westlich direkt angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 133, Kennwort „Rodder Damm/Germanenallee umfasst und in den östlich anschließenden Ergänzungsbereich von ca. 5,3 ha Größe, der bisher noch nicht überplant war. Für den bis dato noch landwirtschaftlich genutzten Ergänzungsbereich wird mit dem Bebauungsplan nun eine gewerblich-industrielle Bebauung in gleicher Weise wie bereits in dem bestehenden und weitestgehend bebauten westlichen Plangebiet festgesetzt. In-

nerhalb des Änderungsbereiches werden relativ geringfügige Änderungen durch Verschiebung der äußeren Baugrenzen und der Lage der südlich liegenden, als Fuß- und Radweg ausgebauten Verkehrsfläche der „Germanenallee“ vorgenommen. Zudem werden an der Ostseite des Änderungsbereiches eine bisher noch festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die einen Eichen-Wallheckenbestand aufweist, sowie eine Straßenverkehrsfläche (unbefestigter Wirtschaftsweg) aufgehoben bzw. mit gewerblich-industrieller Baufläche überplant.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -ergänzung wird insgesamt als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Als wesentliche Vorgaben für das zulässige Maß der baulichen Nutzungen werden eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 10,0 sowie eine Begrenzung der Gebäudehöhen auf maximal 20 m festgesetzt. Das Plangebiet wird in Hinblick auf den Immissionsschutz nach den Vorgaben der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 6. Juni 2007 gegliedert. Betriebsbezogene Wohnnutzungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden generell ausgeschlossen, da sie den bewussten Ansiedlungsbestrebungen in Richtung flächen- und störungsintensivem Großgewerbe entgegenstehen würden.

Zum Schutz der östlich an das Plangebiet angrenzenden Waldfläche werden ein 5 m breiter Wald- bzw. Waldrandstreifen und eine vorgelagerte, 10 m breite, private Grünfläche festgesetzt. Zudem wird die Errichtung einer mindestens 1,5 m hohen, geschlossenen Einfriedigung vor der Waldkante festgesetzt. Die Baugrenze verläuft in einem Abstand von 15 m zur Waldkante.

Der bisher noch landwirtschaftlich genutzte Ergänzungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Hemelter Bach“. Der Bebauungsplan stellt die Abgrenzung des Wasserschutzgebietes nachrichtlich dar und weist darauf hin, dass die vorgesehene gewerblich-industrielle Bebauung hier nur über eine gesonderte Genehmigung unter strengen Auflagen bzw. über eine Befreiung von den in der Schutzzone geltenden Verboten zulässig ist.

Mit der 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 135, Kennwort: „Germanenallee“ sollen in erster Linie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere bauliche Entwicklung bzw. die konkreten Erweiterungsabsichten des hier bereits ansässigen Maschinenbauunternehmens geschaffen werden. Für die mittel- bis langfristige weitere Betriebsentwicklung ist es erforderlich, die östlich angrenzende, etwa 5 ha große Ackerfläche für eine entsprechende Bebauung bzw. gewerblich-industrielle Nutzung vorzubereiten und in den Bebauungsplan einzubeziehen. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist somit die Sicherung des zukunftsfähigen Unternehmens und der Arbeitsplätze vor Ort. Die Erweiterung am bestehenden Standort ist für das Unternehmen 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 Biotop 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 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 des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland stellt für den vorhandenen Gewerbebetrieb einen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dar. Die direkt an den vorhandenen Betrieb angrenzende betrieblich notwendige Erweiterungsfläche erstreckt sich in den „Allgemeinen Agrar- und Freiraumbereich“ hinein. Der Regionalplan stellt hier zudem überlagernd auch „Bereich zum Schutz der Gewässer“ sowie „Bereich zum Schutz der Landschaft“ dar.

Tab. 1: Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch Bundes- immissions- schutzgesetz incl. Verordnungen	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen. Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
Tiere und Pflanzen	Bundesnatur- schutzgesetz / Landschafts- gesetz NW Baugesetzbuch	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.
Boden	Bundesboden- schutzgesetz Baugesetzbuch	Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaus- haltsgesetz Landeswasser- gesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Landschaft	Bundesnatur- schutzgesetz / Land- schaftsgesetz NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

Die Darstellungen des Regionalplans sind aufgrund des Maßstabs (M. 1:50.000) nicht gebiets- bzw. parzellenscharf. Abweichungen von den Siedlungsbereichen sind im geringeren Umfang auch ohne Änderung des Regionalplanes möglich. Da die parallel laufende 22. Änderung des Flächennutzungsplanes nur in einem regionalplanerisch untergeordneten Rahmen von dem dargestellten GIB abweicht, ist die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.“

Analog zu den Darstellungen des Regionalplans, stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine bisher "gewerbliche Baufläche" ebenfalls nur für den westlichen Teil des Plangebietes (Änderungsbereich) dar. Mit der im Parallelverfahren aktuell durchgeführten 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine wird jedoch für die mit der Ergänzung nun in den Bebauungsplan einbezogene landwirtschaftliche Fläche eine Umwandlung in „gewerbliche Baufläche“ vollzogen.

Der Ergänzungsbereich dieses Bebauungsplanes 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.

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 Ostseite des Änderungsbereiches und an der Nordseite des Ergänzungsbereiches 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.

Der Änderungsbereich umfasst Flächen die im Eigentum des ansässigen Maschinenbauunternehmens sind. Das Areal ist mit großräumigen Fertigungshallen, Werkstraßen, Lager- und Stellplatzflächen bereits zu einem großen Teil bebaut. Unmittelbar westlich angrenzend befinden sich auf dem Betriebsgelände auch die Verwaltungsgebäude der Firmen Renk und Tacke.

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 120 bis 180 m westlich der Plangebietsgrenze an der Germanenallee/Ecke Kruppstraße und

am Idaweg. Ein einzelnes im Außenbereich befindliches Wohngebäude befindet sich nur etwa 40 m nördlich des Ergänzungsbereiches.

Südwestlich des Plangebietes liegen die Sportanlagen, Hallen und Gebäude des Sportvereins TV Jahn Rheine und ein auf dem Gelände befindlicher Kindergarten.

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.

Südlich an den Änderungsbereich angrenzend befinden sich ein offenes Regenklär- und -rückhaltebecken mit Ablauf in den südlich direkt angrenzenden Hemelter Bach sowie ein Pumpwerk der Technischen Betriebe Rheine. In der mit der Änderung nun aufgehobenen Straßenfläche an der Ostseite des Änderungsbereiches liegen ein Regenwasser-Hauptsammler (Zuleitung vom Rodder Damm zum RRB) und eine Druckrohrleitung (Ableitung vom Pumpwerk zum Schmutzwasserkanal im Rodder Damm).

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-Peistozän (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 Änderungs- und Ergänzungsbereich des Bebauungsplanes 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.

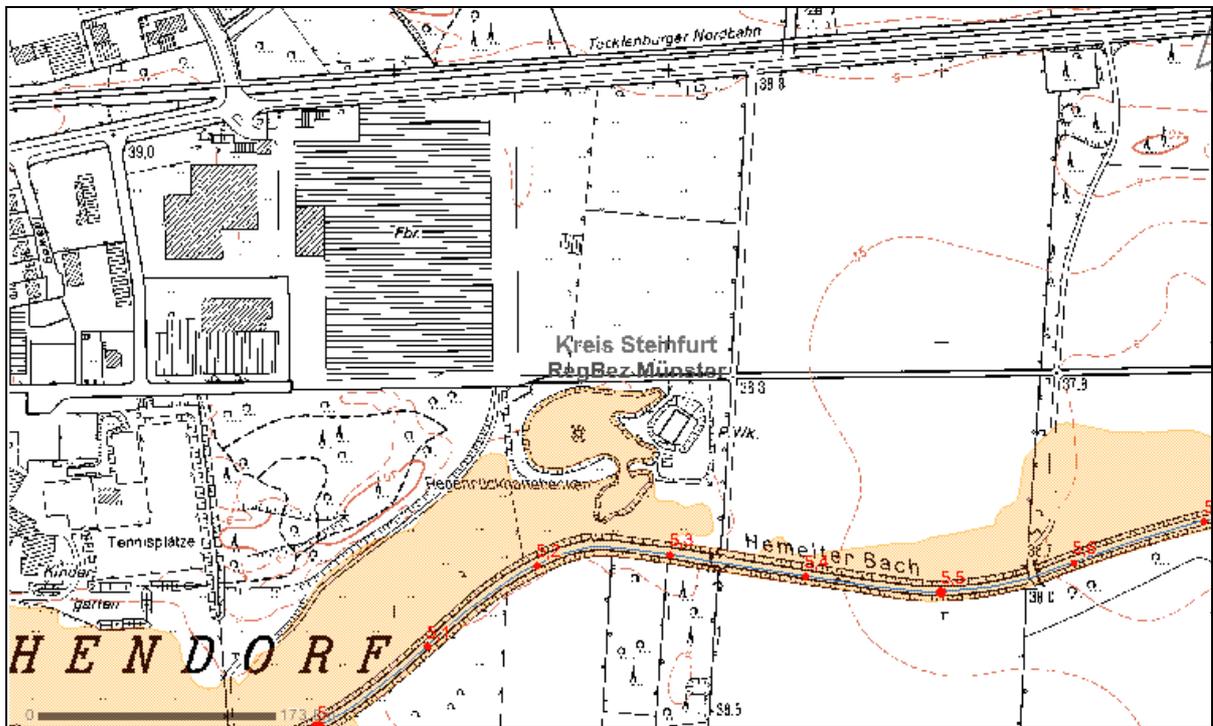
Der Ergänzungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Hemelter Bach“. Die Wassergewinnungsanlage liegt etwa 600 m südöstlich der Planbereichsgrenze, stromaufwärts am Hemelter Bach. Der Schutz des Grundwassers vor schädlichen Einträgen bzw. Verunreinigungen ist daher im Plangebiet besonders sorgfältig zu beachten und zu gewährleisten. Innerhalb des Ergänzungsbereiches sind bei Planung, Bau und Betrieb der geplanten baulichen Anlagen die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung strikt zu beachten und die erforderlichen Genehmigungen oder Befreiungen bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt einzuholen.

Oberflächengewässer sind im Planbereich selbst nicht vorhanden. Unmittelbar südlich 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 liegenden Hemelter Bach.

Der etwa 130-150 m südlich der Planbereichsgrenze 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 vorliegende Planbereich liegt außerhalb des von der Bezirksregierung für den Hemelter Bach aktuell ermittelten Überschwemmungsbereichs (s. Abb. 1). Eine Hochwassergefährdung der baulichen 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 Planbereich nicht vor. Sowohl von dem im Plangebiet ansässigen Maschinenbauunternehmen als auch von den 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 am Plangebiet 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.

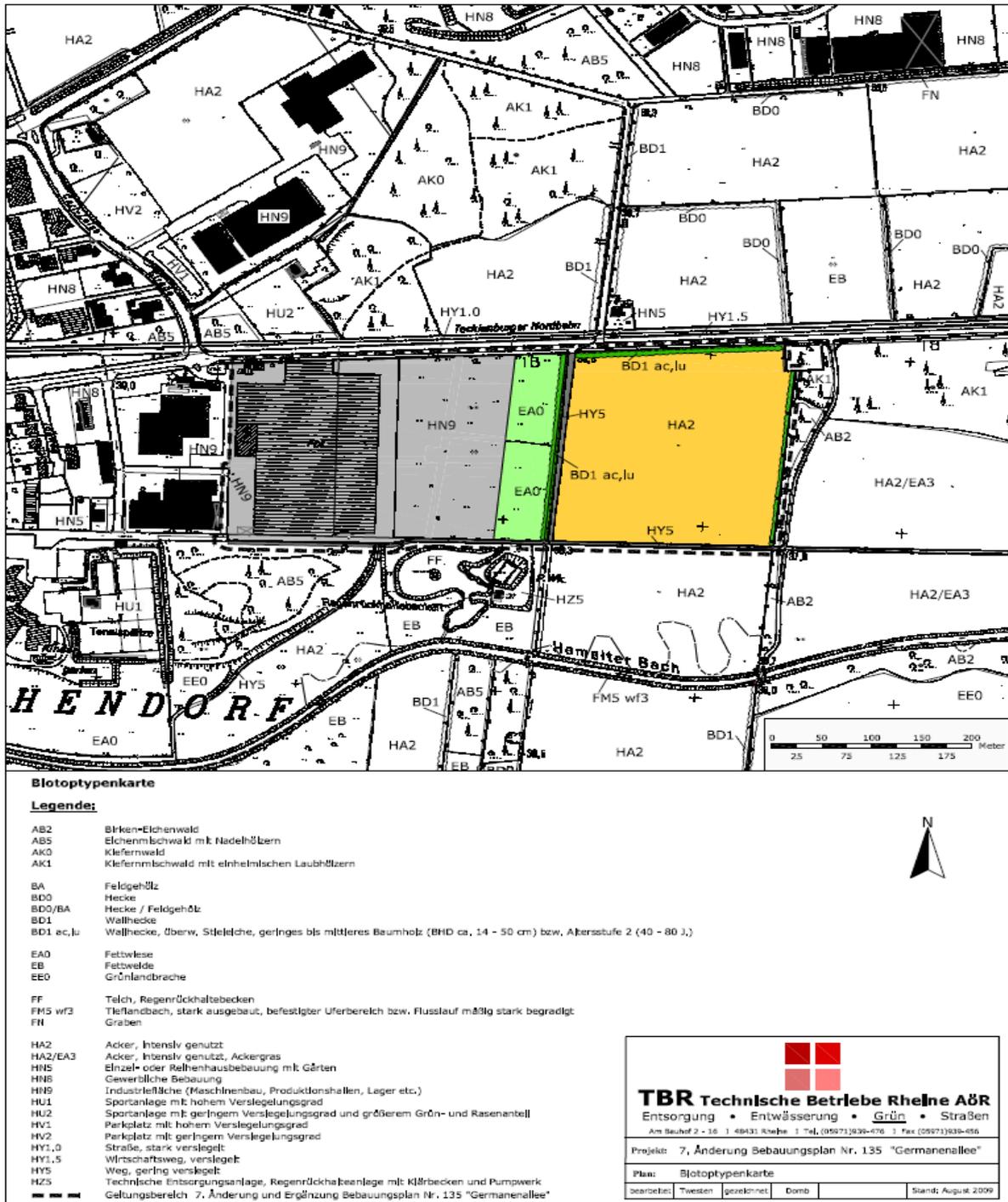
Im Umfeld des Plangebietes befindet sich schutzbedürftige Wohnbebauung zum einen etwa 120 m westlich der Plangebietsgrenze, hier am Rand des geschlossenen Wohnsiedlungsbereiches, und zum anderen in geringer Entfernung (ca. 40 m) nördlich des Ergänzungsbereiches, hier in Form eines einzelnen Wohngebäudes im Außenbereich. Insbesondere der westlich liegende Wohngebietsrand wird durch Lärmeinwirkungen der im Änderungsbereich schon seit langem bestehenden Betriebsanlagen und der westlich davon befindlichen Betriebsstraße sowie der Stellplatzanlagen tangiert. Da die Produktionsanlagen und Montageeinrichtungen des Maschinenbauunternehmens komplett eingehaust sind, treten relevante Lärmemissionen in erster Linie durch Fahrzeugbewegungen auf dem offenen Betriebsgelände und den Mitarbeiter-Stellplatzanlagen auf.

Biotoptypen, Flora und Fauna

Das Plangebiet 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).

Der bisher schon als Industriegebiet ausgewiesene, etwa 7,5 ha große Änderungsbereich ist aktuell bereits zu etwa 80 % mit Werkshallen, Lager-, Stellplatzflächen und Betriebsstraßen des ansässigen Maschinenbauunternehmens bebaut und nahezu vollflächig versiegelt. Nur an der Ostseite des Firmengeländes ist ein etwa 60-70 m breiter Streifen 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, Zitterpappel und Spätblühende Traubenkirsche die Baumschicht. In der Strauchschicht treten neben den genannten Baumarten auch Eberesche, Hasel, Faulbaum und Weißdorn auf.

Abb. 2 Biototypenkarte



Eine von der Baumartenzusammensetzung ähnlich geartete Wallhecke befindet sich auch an der Nordseite des etwa 5 ha großen Ergänzungsbereiches, der bisher noch dem baurechtlichen Außenbereich zuzuordnen war. Die hier zwischen der Straße Rodder Damm und einer Ackerfläche liegende Hecke stockt auf einem deutlich ausgeprägten und bis zu 8 m breiten Erdwall. Ebenso wie der erstgenannte, zwischen dem Änderungs- und Ergänzungsbereich des Bebauungsplanes liegende 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 Ergänzungsbereich des Bebauungsplanes 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

An der West- und Südseite des Ergänzungsbereiches 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.

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) ausgewertet.

Die nachfolgende Tabelle listet die für das Messtischblatt 3710 „Rheine“, unter Berücksichtigung der im Plangebiet oder direkt angrenzend vorkommenden Lebensraumtypen, nachgewiesenen bzw. bislang bekannten planungsrelevanten Arten auf.

Tab. 2: planungsrelevante Arten

Liste der geschützten Arten NRW > Messtischblätter in Nordrhein-Westfalen > MTB-Abfrage

Auswahl planungsrelevanter Arten für das Messtischblatt 3710

in den Lebensraumtypen Laubwälder mittlerer Standorte (LauW/mitt), Nadelwälder (NadW), Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken (KlGehoe), Äcker, Weinberge (Aeck), Säume, Hochstaudenfluren (Saeu), Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen (Gaert), Fettwiesen- und weiden (FettW).

Art	Status	Erhaltungszustand	Bemerkung	LauW/mitt	NadW	KlGehoe	Aeck	Saeu	Gaert	FettW
Säugetiere										
Braunes Langohr	Art vorhanden	G		XX	X	X		X	X	X
Breitflügelgedermis	Art vorhanden	G		(X)	(X)	X			XX	X
Grosse Bartfledermaus	Art vorhanden	U		XX		X		X	X	
Grosser Abendsegler	Art vorhanden	G		XX	(X)	WS/WQ	(X)	(X)	X	(X)
Kleiner Abendsegler	Art vorhanden	U		XX	(X)	X/WS/WQ			X	X
Mopsfledermaus	Art vorhanden	S		XX	(X)	X		(X)	(X)	(X)
Rauhhaufledermaus	Art vorhanden	G		X	X					
Wasserfledermaus	Art vorhanden	G		X	(X)	X			X	(X)
Zweifarbgedermis	Art vorhanden	G		(X)		(X)			X	(X)
Zwergfledermaus	Art vorhanden	G		X	X	XX			XX	(X)
Amphibien										
Kammolch	Art vorhanden	G		X		X		(X)	(X)	(X)
Moorfrosch	Art vorhanden	U			(X)	X				X
Vögel										
Eisvogel	sicher bruetend	G							(X)	
Feldschwirl	sicher bruetend	G				XX	(X)	XX		X
Gartenrotschwanz	sicher bruetend	U↓		X		X			X	X
Grosser Brachvogel	sicher bruetend	U					(X)			X
Gruenspecht	sicher bruetend	G		X		X		X	X	X
Habicht	sicher bruetend	G		X	X	X	(X)		X	(X)
Heidelerche	sicher bruetend	U			X		(X)	XX		
Kiebitz	sicher bruetend	G					XX			X
Kiebitz	Durchzuegler	G					XX			X
Kleinspecht	sicher bruetend	G		XX		X			X	(X)
Mausebussard	sicher bruetend	G		X	(X)	X	X	X		(X)
Nachtigall	sicher bruetend	G		X		XX		X	X	
Pirol	sicher bruetend	U↓		X		X			X	
Rauchschwalbe	sicher bruetend	G↓					X	X	X	X
Rebhuhn	sicher bruetend	U					XX	XX	X	X
Rohrweihe	beobachtet zur Brutzeit	U					X	X		
Schleiereule	sicher bruetend	G				X	X	XX	X	X

Schwarzspecht	sicher bruetend	G		XX	X	X		X		(X)
Sperber	sicher bruetend	G		X	X	X	(X)	X	X	(X)
Steinkauz	beobachtet zur Brutzeit	G				XX	(X)	X	X	XX
Teichhuhn	sicher bruetend	G				X		X	X	
Turmfalke	sicher bruetend	G				X	X	X	X	X
Turteltaube	sicher bruetend	U↓		X	(X)	XX	X		(X)	(X)
Uferschnepfe	sicher bruetend	S					(X)			X
Uferschwalbe	sicher bruetend	G					(X)			(X)
Uhu	sicher bruetend	U↑		X	X					
Wachtel	sicher bruetend	U					XX	XX		(X)
Waldkauz	sicher bruetend	G		X	X	X		(X)	X	(X)
Waldohreule	sicher bruetend	G		X	X	XX		(X)	X	(X)
Wespenbussard	sicher bruetend	U		X	X	X		X		(X)
Wiesenpieper	sicher bruetend	G↓					(X)	XX		XX

XX Hauptvorkommen, X Vorkommen, (X) potentielles Vorkommen

Vögel: B kommt als Brutvogel vor, D kommt als Durchzügler vor, W kommt als Wintergast vor, () potentielles Vorkommen
 Fledermäuse: WS Wochenstube, ZQ Zwischenquartier, WQ Winterquartier, () potentielles Vorkommen

Nach den aktuellen Kartierergebnissen aus 2009 ist weitgehend auszuschließen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Vorkommen planungsrelevanter Arten erheblich beeinträchtigt werden. Ein Vorkommen der allermeisten der o. g. 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 Plangebiet nicht bekannt. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet zum Jagdhabitat verschiedener Fledermausarten gehört, hier jedoch lediglich nur einen kleinen Teil des Jagdraumes darstellt.

Amphibien

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

Vögel

Es konnten bei den drei in 2009 durchgeführten Begehungen von den in Tab. 2 genannten Arten lediglich Grünspecht, Turmfalke, Mäusebussard und Rauchschwalbe als Nahrungsgäste im Plangebiet beobachtet werden. Das Plangebiet 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 vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes wäre für den Änderungsbereich zunächst mit einer Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen zur Art der gewerblich-industriellen Bebauung und Nutzung bei gleichzeitiger Erhaltung der an der Ostseite vorhandenen Wallhecke auszugehen. Hier würden sich zwangsläufig zunächst keine wesentlichen Änderungen zur derzeitigen Situation ergeben. Auch für den Ergänzungsbereich wäre dann von einer langfristigen Erhaltung der bisherigen Bestandssituation auszugehen, da sowohl eine anders geartete bauliche Nutzung als auch eine Nutzungsänderung der Ackerfläche nicht zu erwarten sind. Auch 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 mit der Planung nun hinzu gezogenen Ergänzungsbe- reich 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

Mit der vorliegenden 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 135, Kennwort: „Germanenallee“ wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, durch Hinzuziehung einer östlich an das bisherige Plangebiet angrenzenden Ackerfläche um etwa 5,3 ha erweitert. Damit wird ein erheblicher Verlust bzw. eine Zerstörung des Bodens und Bodenlebens durch Überbauung und Oberflächenversiegelung vorbereitet. Bei Realisierung der Planung ist aufgrund der zu erwartenden, sehr hohen Versiege-

lungsrates gewerblich-industrieller Bebauung und Nutzung von einem nahezu vollständigen Verlust der Bodeneigenschaften im gesamten Plangebiet auszugehen. Lediglich an der Ostseite des Ergänzungsbereiches, wird mit der Festsetzung einer 5 m breiten Erhaltungsgebotsfläche und einer zusätzlichen, 10 m breiten Grünfläche eine nennenswerte Fläche vor baulicher Inanspruchnahme geschützt. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche können jedoch schwerwiegende Eingriffe, wie z. B. die Herstellung von Muldenversickerungssystemen oder sonstige Bodenabträge oder Auffüllungen den natürlichen Bodenaufbau und das Bodenleben zerstören oder erheblich beeinträchtigen. 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 Plangebiet 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 sind daher strikte Auflagen zum Schutz des Grundwassers und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu beachten und einzuhalten.

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 Plangebietes am östlichen Siedlungsrand und der 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

Mit der vorliegenden Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird im Änderungsbereich eine vorhandene, bisher noch innerhalb einer festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern befindliche Wallhecke aus standortheimischen Laubbaumarten und Sträuchern mit gewerblich-industrieller Baufläche überplant. Gleiches gilt im neu überplanten Ergänzungsbereich für eine ebenfalls gut strukturierte Wallhecke entlang des Rodder Damms. 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 Ergänzung des Bebauungsplanes 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 Plangebiet festgestellten, besonders oder streng geschützten Tierarten, ergeben sich mit der künftigen Überbauung der im Ergänzungsbereich 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 zu einer direkten Beeinträchtigung von Individuen (Verletzung, Tötung), noch zu einem Verlust oder zu einer Beschädigung von Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Arten kommen wird.

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 Brachfläche sind die Flächen daher auf ein mögliches Brutvorkommen des Rebhuhns zu kontrollieren. 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, um eine Verletzung oder Tötung

von Individuen oder die Zerstörung von Gelegen sicher auszuschließen. Die erforderlichen Maßnahmen zur Prüfung eines möglichen aktuellen Vorkommens der Vogelart Rebhuhn 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 Ergänzungsbereiches, durch ein Vorrücken der großvolumigen, hohen Baukörper um etwa 200 m in den bisher unbebauten Landschaftsraum wesentlich beeinträchtigt. Auch der Verlust der charakteristischen Wallhecken ist als erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu beurteilen.

Schutzgüter: Mensch, Kultur- und Sachgüter

Die vorliegende Planung, mit der die mittel- bis langfristige Erweiterung des bereits ansässigen Maschinenbauunternehmens an seinem etablierten Standort gewährleistet werden soll, wird sich für die im Einwirkungsbereich des Plangebietes lebenden oder arbeitenden Menschen nur zum Teil erheblich negativ auswirken.

Als negative Auswirkungen sind im Wesentlichen die mit der Betriebserweiterung entstehenden, 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 des Plangebietes 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 120 m westlich der Plangebietsgrenze sowie nur etwa 40 m nördlich der Grenze des Ergänzungsbereiches, hier in Form eines einzelnen, im Außenbereich liegenden Wohngebäudes. Der westlich liegende Wohnsiedlungsbereich wird von der mit der Planung vorbereiteten Betriebserweiterung oder einer etwaigen anders gearteten gewerblich-industriellen Nutzung im Ergänzungsbereich voraussichtlich kaum tangiert, da aufgrund der heute schon bestehenden baulichen Anlagen und der verkehrlichen Anbindung außerhalb des schutzbedürftigen Wohnbereiches sowie der im Bebauungsplan auf Grundlage der aktuellen Abstandsliste 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 der geplanten Nutzungen im Ergänzungsbereich, trotz der im Bebauungsplan für bestimmte Betriebsarten festgesetzten Schutzabstände, erhebliche negative Auswirkungen resultieren: Durch die zu erwartende massive und hohe Bebauung wird es

zu erheblichen visuellen Beeinträchtigungen kommen. Zudem werden mit den im Ergänzungsbereich 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 Lärmimmissionen für dieses Wohngebäude zu erwarten.

Auf Menschen im weiteren Umfeld des Plangebietes 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. In den Bebauungsplan 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. Auch die aufgrund der Überplanung voraussichtlich erforderliche Neuverlegung der beiden in der bisherigen Straßenparzelle liegenden Entsorgungsleitungen (Schmutzwasser-Druckrohrleitung und Regenwasser-Hauptsammler) stellt eine finanziell erhebliche Auswirkung auf bedeutsame Sachgüter dar.

Schutzgüter: Wechselwirkungen und biologische Vielfalt

Erhebliche Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der Schutzgüter werden sich in dem bisher unbeplanten Ergänzungsbereich mit der Realisierung der gewerblich-industriellen Nutzungen 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 Ergänzungsbereiches werden am Siedlungsrand liegende Elemente einer angrenzend noch großräumig vorhandenen, attraktiv strukturierten 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 Beeinträchtigungen für die angrenzenden Biotop- 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 vorhandenen 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

Im Bebauungsplan werden auf der Grundlage der aktuellen Abstandsliste des MUNLV die erforderlichen Schutzabstände bestimmter Betriebs- und Anlagenarten zu der nächstgelegenen Wohnbebauung dargestellt und das Industriegebiet somit immissionschutzbezogen gegliedert. Bei der Realisierung von Vorhaben innerhalb des Planbereiches werden im Zuge der jeweiligen baurechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständigen Fachbehörden die erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen zur Auflage gemacht werden. Es ist davon auszugehen, dass mit Umsetzung und Kontrolle dieser Auflagen, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz und den Bundesimmissionsschutzverordnungen geltenden Grenzwerte eingehalten werden und somit von der im Plangebiet festgesetzten gewerblich-industriellen Nutzung keine unzulässigen Beeinträchtigungen bzw. Immissionsbelas-

tungen für Mensch und Naturhaushalt im Plangebiet und dessen Umfeld ausgehen werden.

Zur Vermeidung möglicher Konflikte mit schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes selbst, werden die in Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsleiter, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Innerhalb des Ergänzungsbereiches, der in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Hemelter Bach“ liegt, darf die vorgesehene gewerblich-industrielle Bebauung und Nutzung nur realisiert werden, wenn zuvor von der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt die erforderlichen Befreiungen von den geltenden Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung erteilt werden. Hierbei werden von der Fachbehörde die konkreten Auflagen zum Grundwasserschutz und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erstellt, die bei Bau und Betrieb der künftigen Anlagen strikt einzuhalten sind.

Zum Schutz des östlich an den Ergänzungsbereich angrenzenden Waldbestandes dürfen in einem Abstand von 35 m zum Bestandsrand der Waldfläche keine Feuerungsanlagen oder andere Anlagen mit Funkenfluggefahr errichtet oder betrieben werden. Zudem muss als östliche Abgrenzung des künftigen Betriebsgeländes eine geschlossene, mind. 1,5 m hohe Einfriedigung vor der Waldkante hergestellt und dauerhaft erhalten werden, um direkte Beeinträchtigungen des Waldbestandes sicher auszuschließen.

Zur Begrünung befestigter Flächen innerhalb des Plangebietes ist bei der Herstellung von Stellplatzanlagen je 4 Stellplätze ein heimischer Laubbaum, in einer Pflanzfläche von jeweils mind. 4 qm anzupflanzen und zu erhalten. Hierzu sind geeignete Baumarten wie Hainbuche, Mehlsbeere oder Feldahorn zu verwenden.

Im Baugenehmigungsverfahren ist bei Vorhaben innerhalb des im Bebauungsplan dargestellten Ergänzungsbereichs eine aktuelle Prüfung hinsichtlich des Vorkommens der streng geschützten Vogelart Rebhuhn erforderlich, um die Erfüllung etwaiger Verbotsstatbestände nach § 42 BNatSchG zu vermeiden. Sollte ein Rebhuhnvorkommen bestätigt werden, so sind nach den Vorgaben der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt die artenschutzrechtlich erforderlichen Schutz- und Kompensationsmaßnahmen vor Aufnahme der Bautätigkeiten durchzuführen. Sofern für die Fläche ein Revier- oder Brutnachweis vorliegt, darf eine Inanspruchnahme erst nach Herstellung und Sicherung geeigneter Ersatzhabitate auf angrenzenden Flächen erfolgen. Um die Tötung oder Verletzung von Individuen der Art, die Zerstörung von Nestern oder eine sonstige Störung oder Beeinträchtigung der Brutstätte zu vermeiden, darf mit Bautätigkeiten nur außerhalb der Fortpflanzungszeit (Anfang Februar bis Ende September) begonnen werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Wenn aufgrund der Änderung oder Ergänzung eines rechtswirksamen Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 21 Abs.1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden.

Bei der vorliegenden 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 135, Kennwort „Germanenallee“ ergeben sich Eingriffe in Natur und Landschaft in erster Linie mit der Überplanung des Ergänzungsbereiches, der bisher noch landwirtschaftlich genutzte Fläche und Wallheckenbestand aufweist. Für den bisher schon rechtskräftig überplanten und zu einem großen Teil auch bereits bebauten Änderungsbereich, ergeben sich naturschutzrechtlich relevante Eingriffe dagegen lediglich aus dem Wegfall einer 10 m breiten „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ an der Ostseite des bisherigen Firmengeländes. Innerhalb dieser Pflanzgebotsfläche, und teilweise auch noch auf der bisher dargestellten Straßenfläche, liegt auch die bestehende Wallhecke zwischen Rodder Damm und Germanenallee.

Für den etwa 5,3 ha großen Ergänzungsbereich des Bebauungsplans sowie die genannten, eingriffsrelevanten Teilflächen im Änderungsbereich (Pflanzgebotsfläche und Wallhecke zwischen Rodder Damm und Germanenallee) erfolgte eine naturschutzfachliche Bewertung und Bilanzierung der mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft unter Anwendung der 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. Aus der mit diesem Biotopwertverfahren errechneten Bilanzierung wird der Umfang des Eingriffes in Natur und Landschaft ermittelt und auch Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen hergeleitet. Diese Eingriffsbilanzierung ist der nachfolgenden Tabelle 3 zu entnehmen.

Aus den mit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft resultiert nach dem o. g. Bewertungsverfahren ein Defizit von 99.344 Werteinheiten.

Es 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, die zusammen eine Grundfläche von ca. 2.900 qm umfassen, soll durch eine Ersatzaufforstung in einer Flächengröße von 5.800 qm kompensiert werden. Diese Ersatzaufforstung soll auf Poolflächen der Naturschutzstiftung in der Gemarkung 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, soll durch Ablösung von insgesamt 74.100 Werteinheiten aus dem Kompensationsflächenpool „Klosterwald Gravenhorst“ der Naturschutzstiftung kompensiert werden. Hier sind sowohl Maßnahmen zur Schaffung und Entwicklung von Extensivgrünland als auch Maßnahmen zur naturnahen Waldentwicklung vorgesehen.

Tab. 3 Eingriffsbilanzierung

7. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan Nr. 135 der Stadt Rheine, Kennwort "Germanenallee"									
Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs und der geeigneten Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen									
Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)									
Bewertung gem. der Arbeitshilfe des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr NRW zur "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen" von 2001									
Stand: 02.11.2009									
1. Ausgangszustand des Ergänzungsbereichs u. der eingriffsrelevanten Teilflächen des Änderungsbereichs									
Fläche	Biotoptypen Code	Beschreibung der Biotoptypen	Fläche qm	Bewertung Code	Grund-Wert	Korrektur-Faktor	Gesamt-Wert	Einzelflächen-Wert	
Ergänzungsbereich									
	HA0	Ackerfläche, intensiv	47.689	3,1	2,0	1,0	2,0		95.378
	HY5	Fuß- und Radweg, wassergebunden	780	1,5	2,0	1,0	2,0		1.560
	AB2, ab-ac	Feldgehölzrand/Waldrand, Eichen-Birkenbestand, BHD 10 - 35 cm	1.226	8,1	7,0	1,0	7,0		8.582
	BD1, ac, lu	Wallhecke Nordseite, Eichen, Brusthöhdurchmesser (BHD) 15-40 cm	1.700	8,1	7,0	1,0	7,0		11.900
Teilfläche Änderungsbereich									
	HY5	Straßenfläche, 10 m breit geplant, abzügl. Anteil Wallhecke	1.430	1,1	0,0	1,0	0,0		0
	BB0/BD2	Pflanzgebotsfläche, 10 m breit, gem. bish. Festsetzung, abzügl. Walhecke	1.400	4,3	2,0	1,0	2,0		2.800
	BD1, ac, lu	Wallhecke Ostseite Änderungsbereich, Eichen, BHD 15-50 cm	1.200	8,1	7,0	1,0	7,0		8.400
	Gesamtflächenwert:		55.425						128.620
2. Zustand des Ergänzungsbereichs u. des eingriffsrelevanten Teils des Änderungsbereichs gemäß der Planung									
Fläche	Biotoptypen Code	Biotoptyp	Fläche qm	Bewertung Code	Grund-Wert	Korrektur-Faktor	Gesamt-Wert	Einzelflächen-Wert	
	HN0, HY0	Gl, Bauflächen incl. Nebenanlagen, Zufahrten u. Stellplätzen im Sinne von § 19 BauNVO, GRZ 0,8	43.172	1,1	0,0	1,0	0,0		0
	HM3	Grünfläche/Waldabstand, strukturarm	2.435	4,3	2,0	1,0	2,0		4.870
	HM3	Grünflächen im Gl - Gebiet, strukturarm	7.132	4,3	2,0	1,0	2,0		14.264
Erhaltungsschritt	AB2, ab-ac	Feldgehölzrand/Waldrand, Eichen-Birkenbestand, BHD 10 - 35 cm	1.226	8,1	7,0	1,0	7,0		8.582
	HY5	Fuß- und Radweg, wassergebunden	780	1,5	2,0	1,0	2,0		1.560
	HY0	Straßenfläche Rodder Damm (außerhalb der Plangebietsgrenze)	680	1,1	0,0	1,0	0,0		0
	Gesamtflächenwert gem. der Planung:		55.425						29.276
3. Externe Kompensationsmaßnahmen für den Ausgleich nach der Eingriffsregelung									
auf Grundlage der Eingriffsbilanzierung vom 02.11.2009 zur 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 135, Kennwort: "Germanenallee"									
Bewertung gem. der Arbeitshilfe des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr NRW zur "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen" von 2001									
Defizit aus der Eingriffsbilanzierung:						99.344 WE			

Das oben dargestellte Ausgleichskonzept 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 Maschinenbaufirma aus, die als Veranlasser dieser Bebauungsplanänderung und -ergänzung die Kompensationskosten zu tragen hat. Eine abschließende Klärung der Eingriffskompensation wird erst zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vorliegen.

Wie oben bereits ausgeführt wurde, ist es nicht auszuschließen, dass es ggf. nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes zur Auslösung von artenschutzrechtlichen Ausgleichserfordernissen kommen könnte, falls sich ein Brutvorkommen der streng

geschützten Vogelart Rebhuhn einstellen sollte. Ausgleichsmaßnahmen wären in diesem Falle auf Ackerflächen in einer Entfernung von maximal ca. 400 m zum Planbereich erforderlich. Als mögliche Maßnahmen zur Schaffung geeigneter Ersatzhabitate kämen ungenutzte Ackerrandstreifen oder einzelne Brachflächen in ausreichender Entfernung zu Straßen oder Fuß- u. Radwegen in Betracht. Die Maßnahmenflächen müssten dann vor Beginn der Bautätigkeiten funktionsfähig sein. Art und Umfang der 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 Bebauungsplanes sowie den planungsrechtlichen und räumlichen Voraussetzungen orientieren. Konkreter Anlass für die vorliegende Bebauungsplanänderung und -ergänzung ist die Schaffung und Sicherung der notwendigen Erweiterungsmöglichkeit des im Planbereich bereits ansässigen Maschinenbaubetriebes. Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes resultieren also aus den konkreten Erweiterungsabsichten und dem hierfür erforderlichen Flächenbedarf des Unternehmens und sind eng auf die betrieblichen Erfordernisse abgestimmt worden. 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 Ergänzung des Bebauungsplanes, mit der eine großvolumige gewerblich-industriellen Bebauung auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche und innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Hemelter Bach“ vorbereitet wird.

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. 5,5 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 planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen werden zum einen durch die zuständigen Fachabteilungen der Stadtverwaltung sowie der Technischen Betriebe Rheine AÖR und zum anderen durch die zuständigen Umweltfachbehörden auf der Ebene der Kreisverwaltung Steinfurt oder der Bezirksregierung Münster, im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung überwacht.

Für die im Plangebiet entstehenden Anlagen werden die gesetzlich vorgeschriebenen Immissionsschutzmaßnahmen im Rahmen der baurechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die Fachabteilungen Immissionsschutz des Kreises Steinfurt oder der Bezirksregierung Münster zur Auflage gemacht und deren Einhaltung im Rahmen der Bauabnahmen und der anschließenden Anlagenüberwachung oder bei Prüfung etwaiger Beschwerden überwacht.

Für die Errichtung und den Betrieb der gewerblich-industriellen Anlagen im Ergänzungsbereich sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Ausnahmen oder Befreiungen von den für die Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Hemelter Bach

geltenden Verboten bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen. Von Seiten dieser Behörde werden strikte Auflagen zum Schutz von Boden und Grundwasser sowie zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemacht, die bei der Prüfung der Zulässigkeit geplanter Bauvorhaben und betrieblicher Anlagen von Seiten der Baugenehmigungsbehörde zu beachten sind. Die Untere Wasserbehörde überwacht im Rahmen der Bauabnahmen und der späteren Anlagenüberwachung oder bei etwaigen Beschwerden oder Schadensfällen die Einhaltung der Auflagen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren und der Bauabnahmen, sowie in den entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren, werden die einzuhaltenden Vorgaben zur dezentralen Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Baugebiet überwacht. Die Überwachung der Auflagen zur Entwässerung und Versickerung, unter besonderer Berücksichtigung des Grundwasserschutzes, erfolgen durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Steinfurt und von Seiten der Fachabteilung Entwässerung der Technischen Betriebe Rheine AöR. Die Bauordnung der Stadt Rheine beteiligt die genannten Fachstellen im Baugenehmigungsverfahren und prüft die Einhaltung der entsprechenden Auflagen bei Prüfung der Bauanträge und bei Bauüberwachung und –abnahme.

Die Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der mit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sollen nach dem derzeitigen Sachstand von der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt abgelöst werden. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird, sofern die vertragliche Vereinbarung mit der Maschinenbaufirma tatsächlich abgeschlossen werden kann, von Seiten der Stiftung garantiert. Die Überwachung der entsprechenden Biotopentwicklung erfolgt durch die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt.

Außerdem ist die Durchführung der Bebauungspläne auch im Hinblick auf solche Umweltauswirkungen zu überwachen, die zwar im Umweltbericht und damit bei den planerischen Entscheidungen bedacht worden sind, bei denen aber gewisse Prognoseunsicherheiten bestehen. Dies ist bei dem hier zu beurteilenden Bebauungsplan in Bezug auf möglicherweise erforderlich werdende artenschutzrechtliche Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen der Fall. Im Baugenehmigungsverfahren ist daher vom Antragsteller eine aktuelle fachgutachterliche Prüfung des Ergänzungsbereiches auf das Vorkommen der Vogelart Rebhuhn zu fordern. Die Untere Landschaftsbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen, um die Angaben des Antragstellers fachlich zu prüfen und bei Bedarf konkrete Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (Schutzmaßnahmen, ggf. auch Art und Umfang von Ausgleichsmaßnahmen) vorzugeben.

Eine Zusammenstellung der vorgesehenen Überwachungsmaßnahmen ist der nachfolgenden Tabelle 4 zu entnehmen.

Tab. 4: Monitoringkonzept

Monitoringkonzept zum Bebauungsplan: 7. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan Nr.: 135, Kennwort: "Germanenallee" der Stadt Rheine					
Umweltauswirkung	Überwachung erfolgt durch		Überwachungsmaßnahme	Zeitpunkt	Wiedervorlage
Schutzgut "Mensch und seine Gesundheit"					
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 Hemelcher 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 "Hemelcher 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	
Schutzgut "Natur und Landschaft"					
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. Auflf	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 Poolflächen der Naturschutzstiftung Kreis Steinfurt	Kreis Steinfurt	Untere Landschaftsbehörde und Naturschutzstiftung	Umsetzung und Entwicklung der Maßnahmen entsprechend der für die jeweiligen Poolflächen erstellten Pflege- und Entwicklungspläne	regelmäßig nach den Vorgaben der Pflege- und Entwicklungspläne	
Schutzgut "Kultur- u. sonstige Sachgüter"					
-					

Nachteilige Umweltauswirkungen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstehen oder bekannt werden und deshalb nicht Gegenstand der Abwägung sein konnten, können nicht systematisch und flächendeckend durch die Stadt Rheine permanent überwacht und erfasst werden. Da die Stadt Rheine keine umfassenden Um-

weltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt und auch aus finanziellen Gründen nicht aufbauen kann, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltfachbehörden angewiesen, die ihr etwaige Erkenntnisse über derartige unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zuleiten müssen.

6.4.3 Zusammenfassende Darstellung des Umweltberichts

Die 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 135, Kennwort: „Germanenallee“ umfasst eine insgesamt knapp 13 ha große Fläche am östlichen Stadtrand von Rheine, im Stadtteil Eschendorf. Der Bebauungsplan weist ein Industriegebiet („GI“) aus, in dem maximal 80 % der Grundfläche überbaut oder befestigt werden darf („GRZ = 0,8“). Die zulässige Gebäudehöhe wird auf maximal 20 m begrenzt. Es wird zudem noch eine für Industriegebiete übliche Baumassenzahl von 10,0 als Obergrenze der zulässigen Gebäudevolumen pro Quadratmeter Grundstücksfläche festgesetzt (d. h. je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal 10 Kubikmeter umbauter Raum). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird hinsichtlich der zulässigen Betriebsarten nach der Abstandsliste des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW gegliedert. Dabei werden für bestimmte, aufgrund ihrer Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Gerüche, Strahlung, Erschütterungen) störende Gewerbe- und Industriebetriebe Mindestabstände zu angrenzender Wohnbebauung festgelegt, um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Der westliche, etwa 7,5 ha große Teil des Plangebietes ist bereits seit Jahren als Industriegebiet ausgewiesen und zu einem großen Teil bereits mit Produktionshallen, Betriebsstraßen, Lager- und Stellplatzflächen des Maschinenbauunternehmens bebaut. Für diesen, im Bebauungsplan als „Änderungsbereich“ dargestellten Teil des Bebauungsplanes ergeben sich Änderungen im Wesentlichen aus dem Wegfall einer 10 m breiten, zu bepflanzenden Fläche (ca. 2.000 qm), die an der Ostseite des bisherigen Betriebsgeländes liegt und derzeit zum Teil noch mit einer geschützten Wallhecke bestanden ist und der Überplanung einer anliegenden, ebenfalls in 10 m Breite dargestellten Straßenfläche. Zudem wird an der Südseite des bereits bebauten Betriebsgeländes der öffentliche Weg „Germanenallee“, so wie bereits in der Örtlichkeit hergestellt, um einige Meter nach Süden verschoben dargestellt und die Betriebsfläche hier für eine dringend benötigte Feuerwehrumfahrt geringfügig erweitert.

Der östliche, etwa 5,3 ha große Teil des Bebauungsplanes wird mit der aktuellen Planung als sog. „Ergänzungsbereich“ dem Industriegebiet neu zugeschlagen. Für die Überplanung dieser bisher noch weitgehend landwirtschaftlich genutzten Fläche (Ackerfläche und Wallhecke entlang der Straße Rodder Damm) ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die 22. Änderung des Flächennutzungs-

plans der Stadt Rheine, Kennwort Rodder Damm – Süd) wird zeitgleich im Parallelverfahren durchgeführt.

Anlass der Planung sind die konkreten Erweiterungsabsichten eines Maschinenbauunternehmens, die für die Erweiterung der Produktionsanlagen und betrieblichen Einrichtungen absehbar einen Flächenbedarf von etwa 5 ha umfassen. Für die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens und die Sicherung des Standortes ist die Schaffung dieser Erweiterungsmöglichkeit dringend erforderlich. Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten gibt es auch keine Alternative zu der nun neu überplanten Fläche.

Aus der vorliegenden Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes werden bei Umsetzung der Planung teilweise erhebliche, negative Umweltauswirkungen resultieren.

Der Ergänzungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzbereiches 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 Wasserschutzbereich 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 Ergänzungsbereichs, 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 der Realisierung der Bebauung im Ergänzungsbereich 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 Maschinenbau-firma, als Auslöser der Planung, getragen werden. Eine endgültige Regelung der Ausgleichsmaßnahmen ist noch nicht erfolgt, soll jedoch spätestens bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vorliegen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen könnten nach

Rechtskraft des Bebauungsplanes noch notwendig werden, falls sich bis zu einer tatsächlichen Realisierung der geplanten Bebauung auf der Ackerfläche des Ergänzungsbereiches Vorkommen der streng geschützten Vogelart Rebhuhn ergeben sollten. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, ist eine entsprechende Untersuchung der Acker- oder Brachfläche im Baugenehmigungsverfahren und vor Beginn von Bautätigkeiten erforderlich.

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

7. Umsetzung; Realisierung

7.1 Kosten; Erstattung

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.

7.2 Bodenordnung

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, 17. November 2010

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

Stephan Aumann
(Städtische Oberbaurat)