

An das Entwicklungskonzept schloss sich eine Machbarkeitsstudie und ein städtebauliches Strukturkonzept an, das 2004 bzw. 2006 fertiggestellt wurde. Nach Begutachtung städtebaulicher, verkehrlicher, landschaftsökologischer und wasserwirtschaftlicher Aspekte wurde im Ergebnis die Standorteignung als Gewerbe- und Industrieareal festgestellt (siehe Abbildung 2).

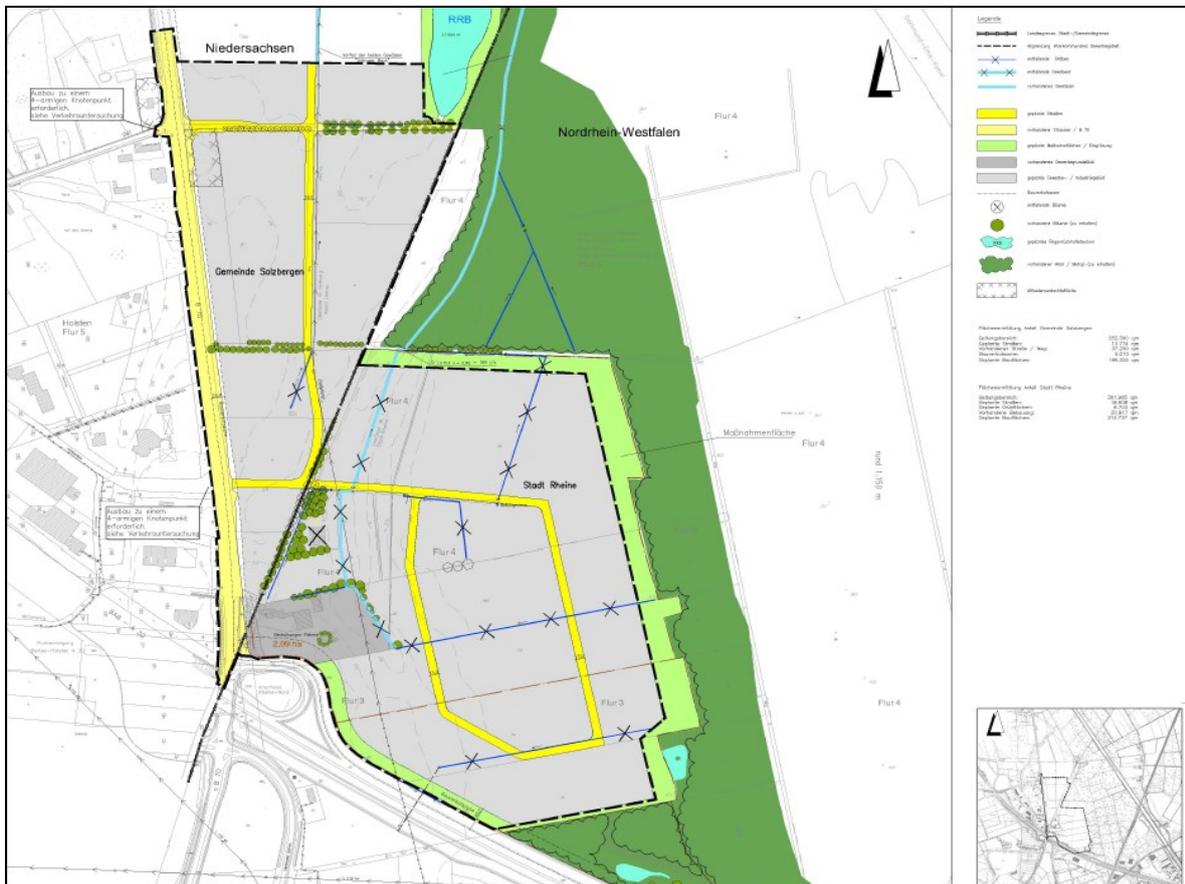


Abb. 2: Machbarkeitsstudie der IPW GmbH, Wallenhorst vom 24.06.2004 / 15.05.2006

Zwischenzeitlich haben einige Arbeitsgespräche mit der Gemeinde Salzbergen stattgefunden, die insbesondere der Formulierung einer „Zweckvereinbarung“ zur Entwicklung des „gemeinsamen Gewerbeparks“ nördlich der A 30 dienen. Diese Vereinbarung soll vor allem den Kostenverteilungsschlüssel – auf Grundlage der Flächenanteile und den Kostenschätzungen für die technische Infrastruktur – festlegen. Dazu gab es ab März 2006 mehrere Entwürfe, die am 21.04.2009 in einem Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses mündeten. Die beschlossene, allerdings noch nicht beiderseitig unterzeichnete Zweckvereinbarung sieht Folgendes vor:

Gesamtfläche 61,4 ha; davon Rheine 36,2 ha (59 %) und Salzbergen 25,2 ha (41 %). D.h. die Stadt Rheine beteiligt sich zu 59 % am Ausbau des südlichen Knotens (Holsterfeld) und zu 20 % an den Herstellungskosten des nördlichen Knotens (Feldstraße). Die Stadt Rheine bzw. die TBR trägt 59 % der Kosten für die Herstellung der Regenwasserkanalisation auf dem Gebiet der Gemein- de Salz-

bergen, die auch der Aufnahme und Weiterleitung des Niederschlagswassers von den Flächen der Stadt Rheine dienen. Die Schmutzwasserableitung/-kosten regeln/tragen die Kommunen/TBR selbst bzw. jeweils zu 100 %.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine im Jahr 2004 wurde versucht, das damals noch als „GVZ-Ergänzungsgebiet“ deklarierte und damit zweckgebundene Gebiet planungsrechtlich zu sichern. Aufgrund des - von der Bezirksregierung Münster unterstellten - „fehlenden Bedarfs“ wurde das Areal von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ausgenommen (siehe Abbildung 3). Insofern stellt der vorbereitende Bauleitplan immer noch „Fläche für die Landwirtschaft“ dar (siehe Abbildung 4).



Abb. 3: Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Rheine vom 29.07.2004; Genehmigung unter Auflage, dass „Holsterfeld Ost“ ausgenommen wird

Seit mindestens 2008 macht die Stadt Rheine gegenüber der Bezirksregierung Münster dringenden Handlungsbedarf geltend, da angemessene und nutzungsadäquate Gewerbegrundstücke fehlen und ansiedlungswillige Betriebe nicht bedarfsgerecht bedient werden können. Insofern ist ein massiver Engpass an verfügbaren bzw. vermarktbareren Industrieflächen zu beklagen, der zeitnah behoben werden muss.



Abb. 4: Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Rheine vom 29.07.2004; derzeit aktuelle Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“

Im Vorfeld der Durchführung der kommunalen Bauleitplanung musste zunächst der übergeordnete Regionalplan geändert werden. Dieser stellte das Plangebiet zwar bereits als „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ dar, allerdings nur für „standortgebundene Anlagen“, hier mit Zweckbindung „Güterverkehrszentrum“ (GVZ). Im Dezember 2008 wurde demnach ein Antrag auf Durchführung eines Regionalplan-Änderungsverfahrens nach Landesplanungsgesetz NRW gestellt.

Angesichts der vielfältigen Dynamik der Entwicklungen im Münsterland entschloss sich der Regionalrat zur Fortschreibung des Regionalplans Münsterland und beauftragte die Regionalplanungsbehörde am 20.09.2010 mit dem Erarbeitungsbeschluss. Demnach wurde der Änderungsantrag nicht mehr zu Ende geführt, sondern im Rahmen des Fortschreibungsverfahrens erreicht, dass die GVZ-Zweckbindung - unter bilanzieller Anrechnung des bisherigen Sonderbedarfs - entfällt. Nach dem Aufstellungsbeschluss am 16.12.2013 und der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW ist der fortgeschriebene Regionalplan seit dem 27.06.2014 rechtswirksam (siehe Abbildung 5).



Abb. 5: Regionalplan Münsterland, Bez.-Reg. Münster (wirksam seit 27.06.2014)

Das etwa 36 ha große, ehemalige „GVZ-Ergänzungsgebiet“ ist im Regionalplan nunmehr als „normaler“ Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich („Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“) dargestellt. Im Gegensatz zum südlich der A 30 befindlichen GVZ-Gebiet (GIB-Zweckbindung: „Standort des kombinierten Güterverkehrs“) unterliegt es somit keiner besonderen Zweck- bzw. Nutzungsbestimmung mehr. Die regional- bzw. landesplanerischen Voraussetzungen zur Einleitung der kommunalen Bauleitplanung wurden geschaffen, d.h. die vom Gesetzgeber geforderte Anpassung an die Ziele der Raumordnung ist erfolgt.

Zur Aktivierung des im Regionalplan abgesicherten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs ist nunmehr eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich, die eine Umwandlung der „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „Gewerbliche Baufläche“ vornimmt und damit eine künftige, gewerblich-industrielle Nutzung planungsrechtlich sichert (siehe Abbildung 6).

Nach gescheiterten Grundstücksverhandlungen hinsichtlich des Regenrückhaltebeckens und entsprechender, verbindlicher Aussage der Gemeindeverwaltung Salzbergen Anfang 2015 ist eine Ableitung und Rückhaltung des Niederschlagswassers auf benachbartem Gebiet nicht mehr möglich. Insofern musste insbesondere das bisherige Entwässerungskonzept umfassend überarbeitet werden, da nunmehr die komplette Regenwasserbehandlung separat auf dem Gebiet der Stadt Rheine erfolgt.



Abb. 6: Vorentwurf zur Flächennutzungsplanänderung (Auszug) vom 01.07.2015

Mit dem oben dargestellten Vorentwurf zu dieser Flächennutzungsplanänderung, Kennwort: „Holsterfeld Ost“ wird das Bauleitplanverfahren für die Gesamtfläche eingeleitet und die frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Der vorliegende Vorentwurf stellt Folgendes dar:

- Gewerbliche Baufläche (354.928 qm) inklusive Straßenverkehrsflächen;
- Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenklär- und -rückhaltebecken) (25.421 qm) inklusive Teilfläche des „Wirtschaftsweges“;
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (25.426 qm).

Die Gesamtfläche beträgt somit 405.775 qm bzw. etwa 40,6 ha.

Der o.g. vorbereitende Bauleitplan muss mit einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein und ist demzufolge in einem förmlichen Verfahren zu ändern.

Wichtige planungsrelevante Daten sind den ALT-/NEU-Darstellungen (Anlagen 1 und 2) und dem Umweltbericht (Anlagen 3 und 4) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind. Die städtebauliche Begründung wird zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zur Verfügung gestellt.

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

I. Änderungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB den Flächennutzungsplan der Stadt Rheine zu ändern.

Gegenstand dieser Änderung ist die Umwandlung von einer „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Baufläche“.

Der räumliche Änderungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung wird gebildet durch die Flurstücke 62, 188, 390 und 397 in der Flur 3, durch die Flurstücke 4, 49, 55, 56, 57, 58 und 62 in der Flur 4 sowie teilweise (ohne Waldflächen) durch die Flurstücke 73, 74 und 75 in der Flur 3. Die Flur- und Flurstücksbezeichnungen beziehen sich auf die Gemarkung Rheine rechts der Ems.

II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: "Holsterfeld Ost" eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen ist.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung soll durch eine ortsübliche Bekanntmachung in der Presse mit anschließender 3-wöchiger Anhörungsgelegenheit im Fachbereich Planen und Bauen/Stadtplanung der Stadt Rheine erfolgen. Während dieser Anhörung ist allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Anlagen:

- Anlage 1: Flächennutzungsplan – ALT
- Anlage 2: Flächennutzungsplan – NEU
- Anlage 3: Umweltbericht
- Anlage 4: Umweltbericht - Anlagen