BEGRÜNDUNG

18. Änderung des Flächennutzungsplanes

Kennwort: „Holsterfeld Ost"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: November 2016

Rheine
Leben an der Ems

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1.	**Anlass der Planänderung; Planerfordernis**	**3**
2.	**Räumlicher Geltungsbereich**	**9**
3.	**Übergeordnete Vorgaben; Planalternativen**	**9**
4.	**Innenentwicklung; Bodenschutz; Umwidmungssperre**	**13**
5.	**Klimaschutzklausel**	**15**
6.	**Bestandsaufnahme; Bestandsanalyse**	**17**
6.1	Lage im Stadtgebiet; Gebietscharakteristik, Prägung	17
6.2	Verkehrliche Erschließung	20
6.3	Ver- und Entsorgung	22
6.4	Immissionen; Altlasten	24
6.5	Boden; Kampfmittel; Denkmäler; Schutzgebiete	29
7.	**Inhalt der Planänderung**	**30**
8.	**Umweltbericht** (siehe Anlage 1)	**34**
9.	**Ergänzende Feststellungen**	**34**
9.1	Flächendaten/-bilanz; Bodenordnung; Kosten	34
9.2	Verfahrensübersicht; wesentliche Ergebnisse der Beteiligungen	35

Anlagen

Anlage 1: Umweltbericht (inklusive Eingriffsregelung und Artenschutzprüfung) sowie Anlagen zum Umweltbericht

1. Anlass der Planänderung; Planerfordernis

Der Prozess zur Entwicklung des Interkommunalen Industriegebietes „Holsterfeld-Ost" der Stadt Rheine (NRW) und der Gemeinde Salzbergen (Niedersachsen) hat eine lange Vorgeschichte.

Bereits im Jahr 2000 wurde eine Entwicklungsstudie als Beitrag zum NETA-Projekt („North European Trade Axis") erarbeitet. Die EU-geförderte Studie (Förderprogramm: INTERREG II/III) befasste sich mit der „Situation und Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbe- und Industriegebietes Rheine-Nord" (siehe Abbildung 1).

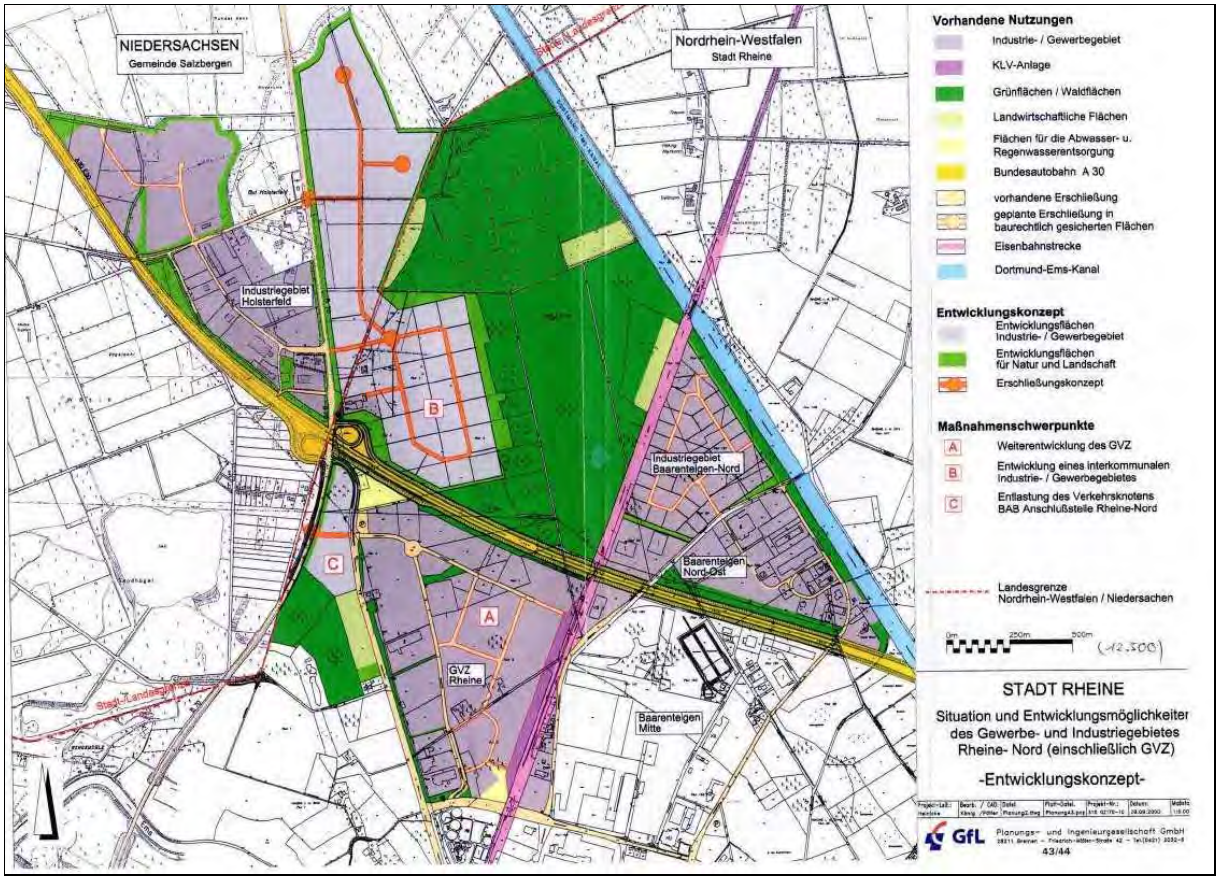

Abbildung 1: Entwicklungskonzept „Rheine-Nord" der GfL GmbH, Bremen vom 29.09.2000

Angebunden an die bestehenden Gewerbegebiete der Stadt Rheine und der Gemeinde Salzbergen sollten - entlang der kommunalen und Bundesländergrenzen - weitere gewerbliche Bauflächen aktiviert werden. Die verkehrsgünstige Lage an der A 30 und der B 70 forcierten diese langfristigen Überlegungen, wobei das Areal der Stadt Rheine ursprünglich als „GVZ-Ergänzungsbereich" angedacht war.

Die Anbindung an das regionale und großräumige Verkehrsnetz kann nur über die B 70 bewerkstelligt werden, insofern bedürfen insbesondere die Verknüpfungs- bzw. Knotenpunkte einer interkommunalen Abstimmung mit der Gemeinde Salzbergen.

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).

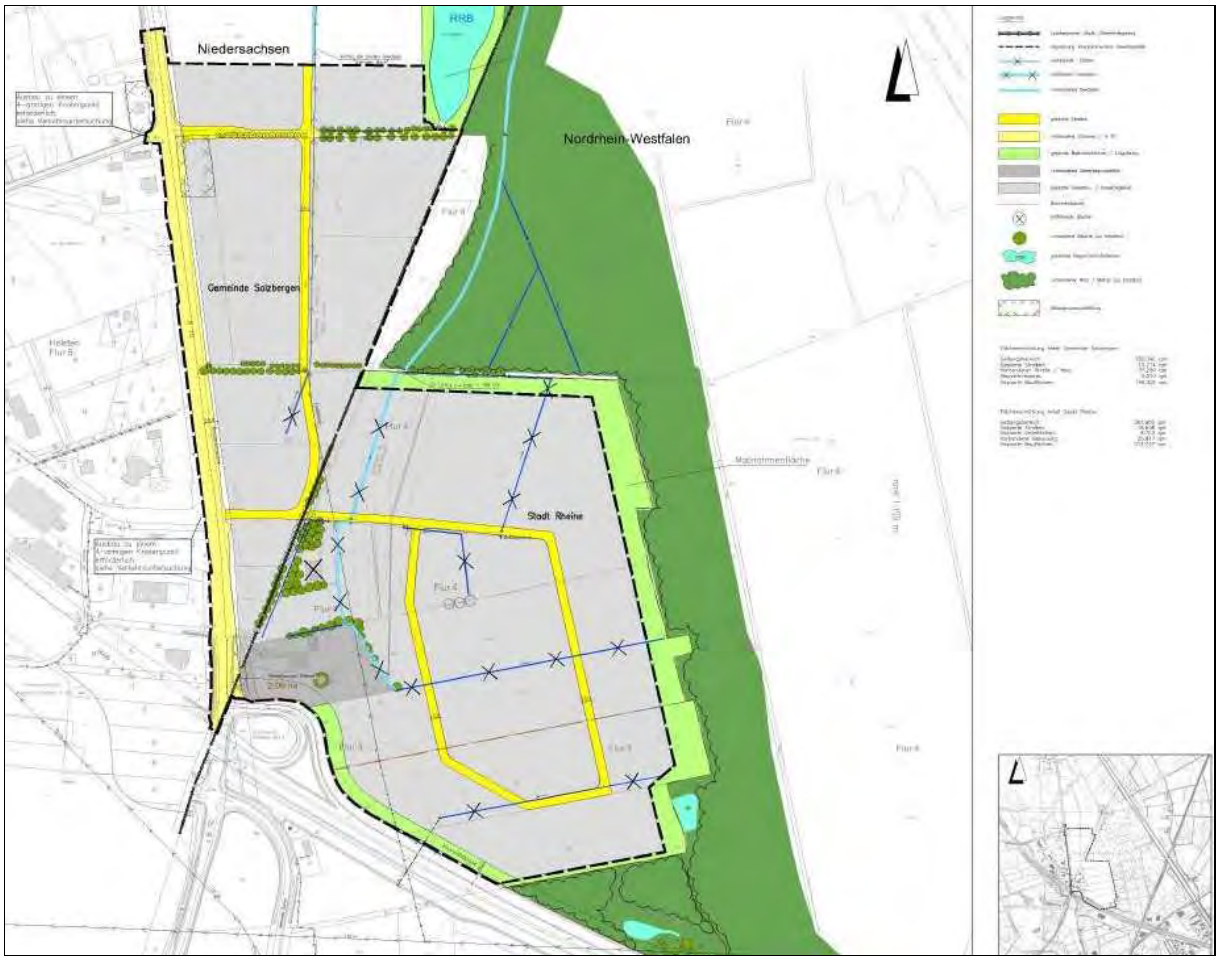

Abbildung 2: Machbarkeitsstudie der IPW GmbH, Wallenhorst vom 24.06.2004 / 15.05.2006

Für eine ordnungsgemäße Erschließung wurden erste bauliche Maßnahmen an der B 70 durchgeführt. Hierzu wurde der bereits vorhandene Knotenpunkt B 70/Holsterfeld ausgebaut. Für künftige Erweiterungen muss der Kreuzungspunkt weiter nördlich im Bereich B 70/Feldstraße hergestellt werden. Die Entwässerung wurde aufgrund der Topografie damals so vorgesehen, dass das Oberflächenwasser des gesamten Gebietes, also auch das von den Flächen der Stadt Rheine, in das Abwassernetz der Gemeinde Salzbergen geleitet werden sollte. Das anfallende Schmutzwasser sollte in das Abwassersystem der jeweiligen Kommune eingeleitet werden.

Zwischenzeitlich haben einige Arbeitsgespräche mit der Gemeinde Salzbergen stattgefunden, die insbesondere der Formulierung einer „Zweckvereinbarung“ zur Entwicklung des „gemeinsamen Gewerbeparks“ nördlich der A 30 dienten. Diese Vereinbarung sollte vor allem den Kostenverteilungsschlüssel – auf Grundlage der Flächenan-

teile 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 Vereinbarung sah 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 Technischen Betriebe Rheine (TBR) tragen 59 % der Kosten für die Herstellung der Regenwasserkanalisation auf dem Gebiet der Gemeinde Salzbergen, 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 Flächennutzungplanes 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.

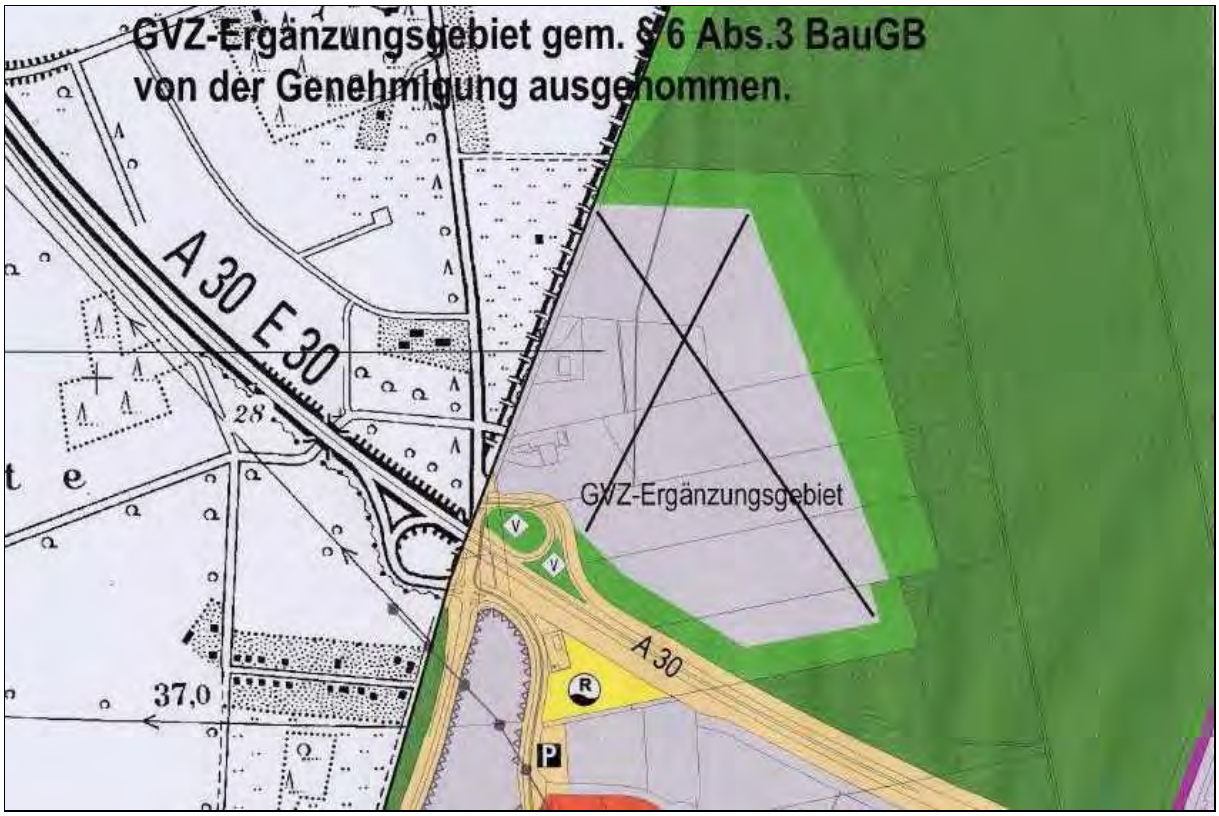

Abbildung 3: Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Rheine vom 29.07.2004

Seit mindestens 2008 ist dringender Handlungsbedarf feststellbar, da angemessene und nutzungs-adäquate Gewerbegrundstücke fehlen und ansiedlungswillige Betriebe nicht bedarfsgerecht bedient werden können. Insofern ist ein massiver Engpass an verfügbaren bzw. vermarktbaren Industrieflächen zu beklagen, der zeitnah behoben werden muss.

Seit einigen Jahren versucht die Liegenschaftsabteilung der Stadt Rheine die maßgebenden Grundstücke zu einem angemessenen, akzeptablen Preis zu erwerben. Ende 2014 ist es gelungen mit 2 der 4 Eigentümer vertragliche Regelungen notariell zu beurkunden, die zumindest eine Entwicklung des nördlichen Teilbereichs ermöglicht. Demnach beschränkt sich die aktuelle, kommunale Bebauungsplanung auf den ca. 22 ha großen Bereich (Industriegebiet plus Straßenverkehrsfläche), der unmittelbar über die B 70 und die bereits asphaltierte Straße der Gemeinde Salzbergen verkehrlich angebunden werden kann (siehe Abbildung 4).

Abbildung 4: Städtebauliches Konzept „ Holsterfeld-Ost“ (RRB in Salzbergen) v. 17.02.2011

Das bisherige städtebauliche Konzept ging von einer Schleifen- bzw. Ringerschließung aus, das GVZ-geeignete, relativ große und bis zu 200 m tiefe Grundstücke vorhielt. Die Ableitung des Regenwassers sollte über ausreichend dimensionierte

Kastenprofile bewerkstelligt und in das gemeinsame Regenrückhaltebecken (ohne Klärbecken) auf Salzbergener Gemeindegebiet eingeleitet werden. Die in Abbildung 4 dargestellten Waldflächen wurden von der Stadt Rheine nicht miterworben.

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 (siehe Abbildung 5).

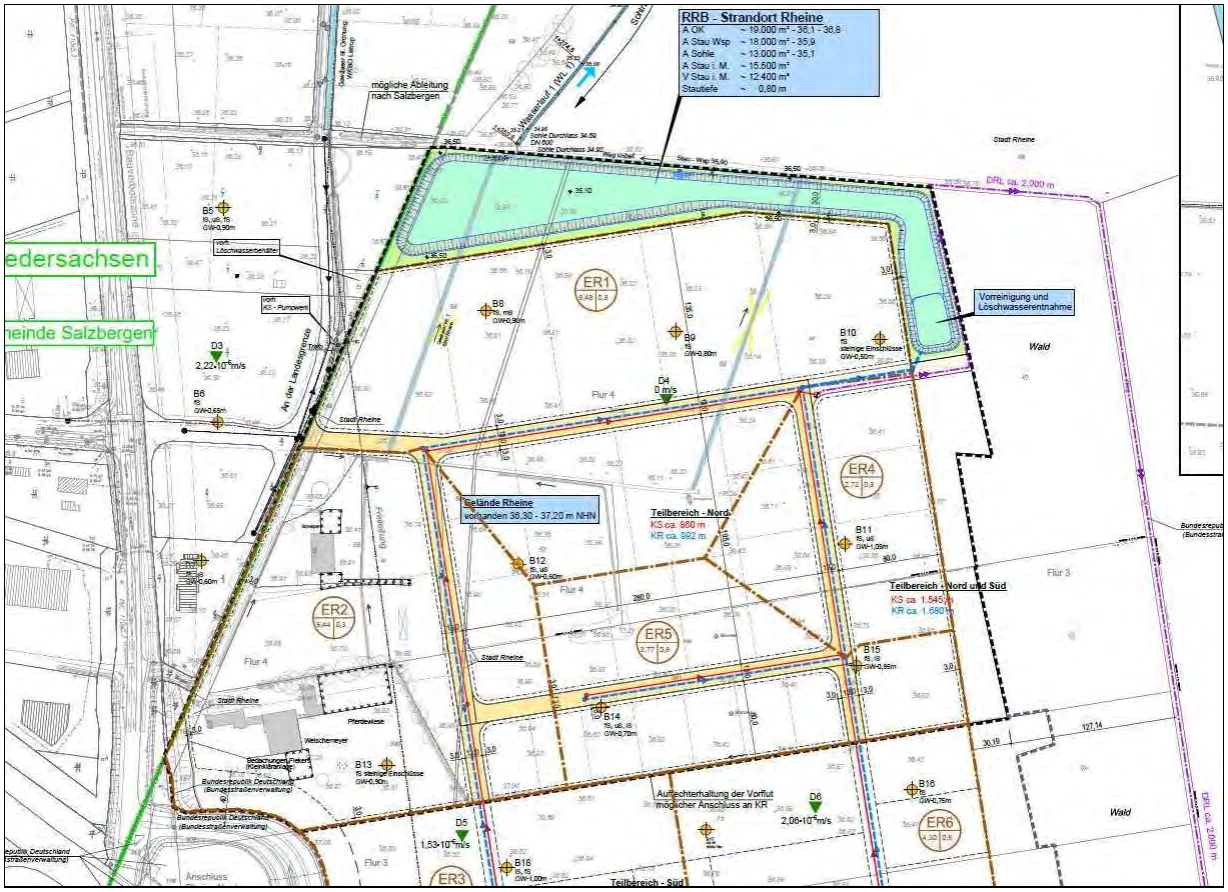

Abbildung 5: Konzept zur RW-Rückhaltung der IPW GmbH, Wallenhorst vom 08.05.2015

Vor allem die Standortsuche bzw. –findung hinsichtlich des Regenklär- und Regenrückhaltebeckens verursachte gravierende Umplanungen im städtebaulichen Konzept und damit auch im Vorentwurf des Bebauungsplanes (siehe Abbildung 6, nächste Seite).

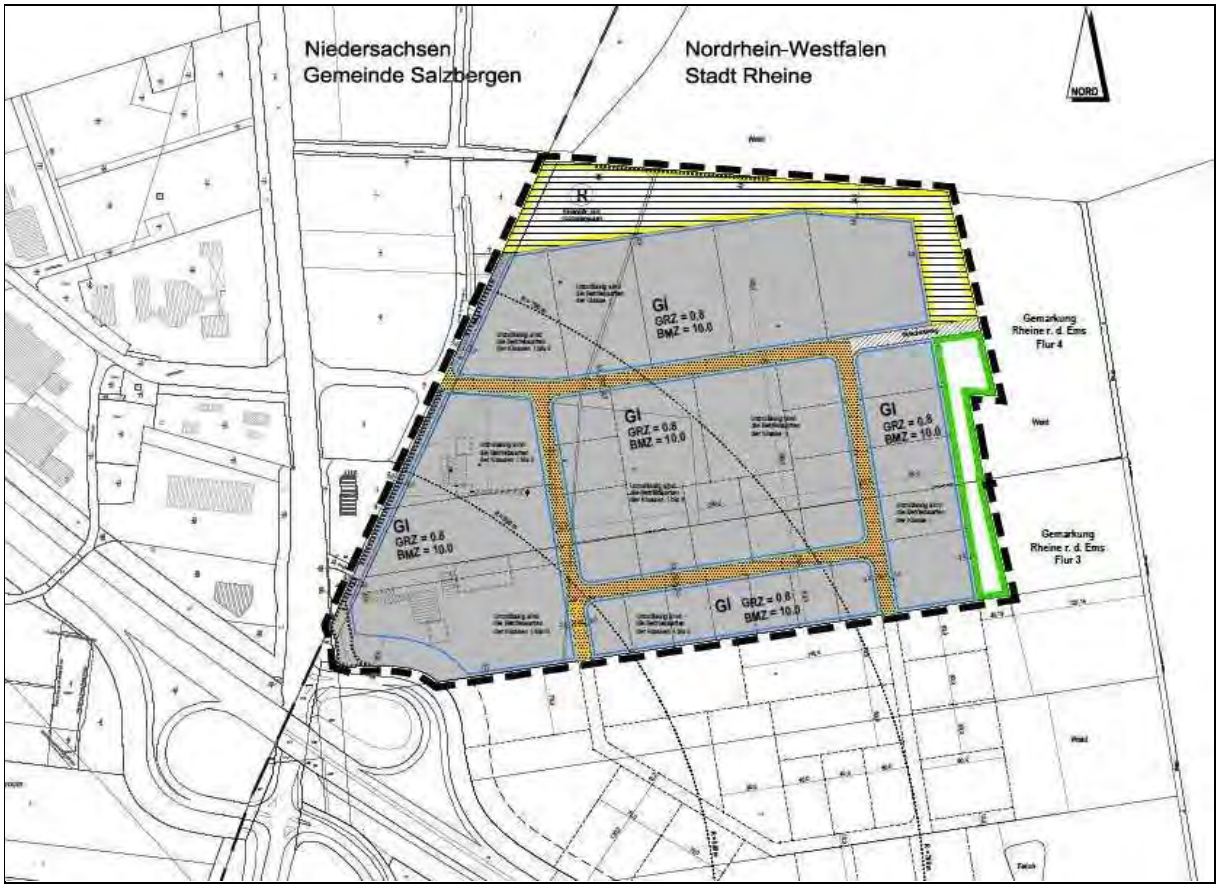

Abb. 6: B-Plan-Vorentwurf „GI Holsterfeld-Ost - Teil Nord“ (RRB in Rheine) v. 25.06.2015

Folgende Änderungen des Konzeptes bis zum Vorentwurf haben sich ergeben:

- veränderter Zuschnitt bzw. Verkleinerung der Grundstücksgrößen (Parzellen gestrichelt) sowie „Einhängen“ einer verkehrlichen Querspange in die Ring-Erschließung zur besseren, bedarfsgerechteren Vermarktung;
- minimale Verschiebung der Ring-Erschließung in Richtung Süden und Osten;
- Straßenergänzung Richtung Osten als städtischer „Wirtschaftsweg“ für RRB-Zufahrt, Kanäle, Leitungen, Löschwasser-Entnahmestelle und Überflutungsschutz (Starkregenableitung) u.a.;
- Aufnahme des Regenrückhaltebeckens inklusive Klärbecken im Norden (für das Gesamtgebiet; Stauvolumen: 12.000 cbm; Stautiefe: 0,8 m) mit Anschluss an den „Wirtschaftsweg“ und damit Wegfall der bisher geplanten 30 bis 45 m breiten „Grün-, Natur- und Landschaftsfläche“;
- Wegfall der bisher geplanten, 8 m breiten „Wallhecke“ im rückwärtigen Bereich der Gewerbegrundstücke; bisher bodenpreisbezogene Wertminderung und Vermarktungshemmnis sowie Bedenken wegen privater Langfrist-Pflege, nunmehr „frei“ bzw. unbeschränkt bebaubar;
- Überarbeitung bzw. Anpassung des Umweltberichts, der artenschutzrechtlichen Prüfungen sowie der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Zur Sicherstellung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes erforderlich.

Der räumliche Änderungsbereich dieser Flächennutzungsplanung 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. Der Geltungsbereich ist im Übersichts- bzw. Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben; Planalternativen

Im Vorfeld der Durchführung der kommunalen Bauleitplanung musste zunächst die Anpassung an den übergeordneten Regionalplan erfolgen. Dieser stellte den Änderungsbereich 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.

Das etwa 36 ha große, ehemalige „GVZ-Ergänzungsgebiet" ist im Regionalplan nunmehr als „normaler" Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB; „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen") dargestellt (siehe Abbildung 7, nächste Seite). 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 nördlich und östlich an den Änderungsbereich angrenzenden Waldbereiche sind überlagernd auch als „Bereiche zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung" dargestellt. Das – aufgrund seltener Pflanzenarten - besonders schützenswerte Areal in nördlicher Richtung ist als „Bereich zum Schutz der Natur" ausgewiesen. Die Fläche ist ein Teilbereich des schutzwürdigen Biotops „Bewaldeter Dünenkomplex mit Feuchtgebiet am Dortmund-Ems-Kanal", das vom LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW) als NSG-würdig (NSG: Naturschutzgebiet) eingestuft wird.

Abbildung 7: Regionalplan Münsterland, Bez.-Reg. Münster (wirksam seit 27.06.2014)

Darüber hinaus ist dem Regionalplan im Süden die Autobahn A 30 als „Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr", ein regional bedeutsamer Schienenweg im Osten sowie eine Wasserstraße (Dortmund-Ems-Kanal) im Nordosten zu entnehmen.

Zu der zeichnerischen Darstellung sind im Regionalplan auch textliche Ziele und Grundsätze formuliert, die ebenfalls zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Das Ziel 1.1 fordert, dass „die kommunale Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten hat. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung."

Das Kapitel 1 dieser Begründung (Anlass der Planaufstellung; Planerfordernis) dokumentiert bereits, welche umfassenden Überlegungen - bis hin zu einer detaillierten Machbarkeitsstudie - der Realisierung eines der wichtigsten Gewerbe- und Industrieansiedlungsprojekte der Stadt Rheine vorausgingen. Ausgehend von einem EU-geförderten interkommunalen Ansatz, gibt es im Stadtgebiet keinen vergleichbaren Standort, der aus natur- und landschaftsschutzfachlicher sowie verkehrsplanerischer Sicht geeigneter wäre. Insbesondere die angestrebte Ansiedlung von großflächigen, vorwiegend transportwirtschaftlichen und logistischen, verkehrserzeugenden Betrieben ist an diesem Standort „alternativlos". Der massive Engpass an verfügbaren bzw. vermarktbaren, verkehrsgünstig gelegenen Industrieflächen soll hier behoben werden.

Mit der Bezirksregierung Münster wird derzeit der akute Flächenbedarf bzw. die Mangelsituation erörtert. Insbesondere über eine Aktualisierung der Reserveflächen im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings der Regionalplanungsbehörde kann der dringende Bedarf und der Mangel an vergleichbaren, alternativen Standorten deutlich aufgezeigt werden. Insofern handelt es sich hier um eine „bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung“ und nicht um eine Entwicklung „auf Vorrat“, die willkürlich ungenutzte Brachflächen erzeugt.

Mit dem Ziel 14.3 des Regionalplans soll „im Rahmen der Bauleitplanung sichergestellt werden, dass eine Nutzung der für stark emittierende Gewerbe und Industrie besonders geeigneten Standorte durch andere, weniger störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vermieden wird.“

Das an der nördlichen Stadtgrenze befindliche Areal „Holsterfeld Ost“ ist bewusst als „Industriegebiet“ festgesetzt worden. Hier sollen ausschließlich Gewerbebetriebe untergebracht werden, und zwar vorwiegend solche Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. D.h. auch wesentlich störende, erheblich belästigende, in der Regel großflächige Unternehmen sollen hier angesiedelt werden. Dabei entspricht die Ausweisung der städtebaulichen Zielsetzung und der näheren Umgebung bzw. angrenzenden Besiedlung, die durch gewerbliche und industrielle Nutzung geprägt ist.

Ein weiteres, beachtenswertes Ziel (14.6) des Regionalplans lauter folgendermaßen: „Vor der bauleitplanerischen Umsetzung von Freiflächen prüfen die Kommunen im Dialog mit der Wirtschaft, ob von den Firmen vorgehaltene ungenutzte betriebsgebundene Gewerbe- und Industrieflächen für eine anderweitige gewerbliche Entwicklung zur Verfügung gestellt werden können.“

Auf städtischer Ebene wird die Notwendigkeit der gewerblichen Entwicklung nördlich der A 30 und östlich der B 70 seit langer Zeit von der Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH angemahnt. Diese hat die gesamtstädtische Entwicklung im Blick und hält mit der „Gewerbe- und Immobilienbörse“ und dem „“Gewerbeflächen-Kataster“ Instrumente vor, die hinsichtlich der Innenentwicklung bzw. der Brachflächen, Gebäudeleerstände und Baulücken wichtige Informationen sammelt und in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachabteilungen steuernd eingreift.

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in diesem Stadtbereich stehen außer der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen keine geringwertigeren Areale zur Verfügung. Nutzbare Brachflächen sind in dem Siedlungsbereich nicht in ausreichendem Umfang vorhanden bzw. nicht aktivierbar. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Mit der ausführlichen Darlegung der städtischen Zielsetzungen und städtebaulichen Entwicklungsperspektiven gegenüber der Bezirksregierung werden die regional- bzw. landesplanerischen Voraussetzungen zur Durchführung der kommunalen Bauleitplanung geschaffen, d.h. die vom Gesetzgeber geforderte Anpassung an die Ziele der

Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) wird voraussichtlich zeitnah erfolgen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt für den Änderungsbereich "Fläche für die Landwirtschaft" dar (siehe Abbildung 8).

Er ist zwar im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2004 als „Gewerbliche Baufläche“ mit der Zweckbestimmung „GVZ-Ergänzungsgebiet“ der Bezirksregierung Münster vorgelegt, allerdings mangels nachgewiesenem Bedarf von der Genehmigung ausgenommen worden.

Abbildung 8: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine

Derzeit stellt das „Interkommunale Gewerbegebiet Holsterfeld-Ost“ die einzige Fläche im Stadtgebiet von Rheine dar, die verkehrsgünstig gelegen auch der Unterbringung von erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen soll. Insofern wird hier eine Ausprägung als „Industriegebiet“ angestrebt, das räumlich, standortbezogen „alternativlos“ ist und dringend entwickelt werden muss.

Das geplante Industriegebiet liegt in einem visuell und akustisch mittel bis stark vorbelasteten Bereich (BAB 30, B 70) im Anschluss an bestehende und geplante Gewerbegebiete der Stadt Rheine und der Gemeinde Salzbergen. Durch die Planung werden in

erster Linie (anthropogen vorbelastete) Ackerstandorte in Anspruch genommen. Angrenzende wertvolle Bereiche (Waldbereiche, Stillgewässer) bleiben erhalten.

Zur Umsetzung der Entwicklungs- bzw. Planungsabsichten bedarf es der hier vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren bzw. einer Umwandlung der „Fläche für die Landwirtschaft" in „Gewerbliche Baufläche".
Erst dadurch bleibt das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB („Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.") gewahrt.

4. Innenentwicklung; Bodenschutz; Umwidmungssperre

§ 1a Abs. 2 BauGB enthält die so genannte „Bodenschutzklausel" („Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden."), ergänzt um die sog. „Umwidmungssperrklausel" („Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden."). Diese Grundsätze i.V.m. dem „Innenentwicklungsvorrang" („Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.") sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Regelungen zielen auf die allgemein bereits in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB enthaltene Aufgabe der Bauleitplanung ab, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die Befugnis der Stadt Rheine, im Rahmen ihrer Zuständigkeit mit den Mitteln der Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung vorzubereiten und zu leiten, korrespondiert mit der umweltpolitisch begründeten Verpflichtung, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Durch die Vorschrift sollen gerade auch landwirtschaftlich genutzte Flächen geschützt werden. Denn es zeigt sich zunehmend, dass der nutzbare Boden durch die anhaltende Siedlungsentwicklung in Gefahr gerät.

In diesem Zusammenhang dokumentiert bereits das Kapitel 1 dieser Begründung (Anlass der Planaufstellung; Planerfordernis), welche umfassenden Überlegungen - bis hin zu einer detaillierten Machbarkeitsstudie - der Realisierung eines der wichtigsten Gewerbe- und Industrieansiedlungsprojekte der Stadt Rheine vorausgingen.

Ausgehend von einem EU-geförderten interkommunalen Ansatz (NETA-Projekt) wurden gemeinsam mit der Gemeinde Salzbergen Studien bzw. Planungen forciert, die unmittelbar angrenzend an bestehende Gewerbe- und Industriegebiete notwendige Erweiterungen vorsahen. Die stadtweite Alternativenprüfung fokussierte sich insbesondere auf optimal erschließbare, verkehrsgünstige, überregional gut erreichbare Areale. Die räumliche Suche nach Verknüpfungen mit großräumigen, überörtlichen Verkehrstrassen führte letztlich zur Anschlussstelle an die Bundesautobahn 30 und Bundesstraße 70. Nur dieser Knotenpunkt ist hinsichtlich der Verkehrsabwicklung bzw. Bewältigung der Verkehrsmengen entsprechend ausgebaut bzw. künftig weiter ausbaufähig.

Ein wesentliches Kriterium für die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen bzw. des Außenbereichs sind die fehlenden Alternativstandorte im Innenbereich. Die aus der Bedarfsanalyse entwickelte Größenvorgabe von mehr als 30 ha kann nicht im innerörtlichen, bereits dicht bebauten Siedlungskern realisiert werden. Selbst diese Größenordnung ist relativ schnell umgesetzt, bei realistischer Annahme eines jährlich nachgewiesenen Verkaufs von etwa 5 ha Gewerbe- und Industrieflächen. Die Ermittlung des Neubaubedarfs basiert auf viele Jahre zurückblickende und vorausschauende Bestandsaufnahmen. Perspektivisch muss hier ein zukunftsfähiges Industriegebiet, für die Aufnahme insbesondere großflächiger und emissionsträchtiger Unternehmen, entwickelt werden.

Das an der nördlichen Stadtgrenze befindliche Areal „Holsterfeld Ost" ist bewusst als „Industriegebiet" festgesetzt worden. Hier sollen ausschließlich Gewerbebetriebe untergebracht werden, und zwar vorwiegend solche Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. D.h. auch wesentlich störende, erheblich belästigende, in der Regel großflächige Unternehmen sollen hier angesiedelt werden.

Auch diese bedarfsorientierte Vorgabe ist nicht im Innenbereich, innerhalb des kompakten Siedlungskörpers umsetzbar. Der Trennungsgrundsatz nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, das schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Diesem Grundsatz kann in diesem Fall nur der Standort jenseits der BAB 30 gerecht werden. Die nächste Wohnbebauung ist über die Berücksichtigung notwendiger Abstandsflächen angemessen und ausreichend geschützt. Ansonsten müssten weitläufige „Pufferzonen" und unverhältnismäßig aufwändige schalltechnische Baumaßnahmen den erforderlichen Schutzstatus gewährleisten.

Insbesondere hierzu setzt das Bundesverwaltungsgericht verschiedene, gesetzlich hervorgehobene und im konkreten Fall miteinander konkurrierende Umweltbelange - wie den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und den Bodenschutz - zueinander in Beziehung und stellt fest, dass deren jeweilige Durchsetzung aufgrund anderer berechtigter Interessen auf Grenzen stößt.
D.h. Innenentwicklungsvorrang, Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gewähren den dort genannten Belangen Schutz und sind in der Abwägung zu prüfen, sie können aber im konkreten Einzelfall gegenüber anderen, ebenfalls schützenswerten Interessen zurückgestellt werden.

Auf städtischer Ebene wird die Notwendigkeit der gewerblichen Entwicklung nördlich der A 30 und östlich der B 70 seit langer Zeit von der Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH angemahnt. Diese hat die gesamtstädtische Entwicklung im Blick und hält mit der „Gewerbe- und Immobilienbörse" und dem „"Gewerbeflächen-Kataster" Instrumente vor, die hinsichtlich der Innenentwicklung bzw. der Brachflächen, Gebäudeleerstände und Baulücken wichtige Informationen sammelt und in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachabteilungen steuernd eingreift.

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in diesem Stadtbereich stehen außer der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen keine geringwertigeren Areale zur Verfügung. Nutzbare Brachflächen sind in dem Siedlungsbereich nicht in ausreichendem Umfang vorhanden bzw. nicht aktivierbar. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Eine Weiterentwicklung der Siedlungsräume, auch in den Außenbereich ist insofern gerechtfertigt bzw. sachgerecht begründbar, da innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten umfassend ausgeschöpft sind.

Mit der Bezirksregierung Münster wird derzeit der akute Flächenbedarf bzw. die Mangelsituation konkret erörtert. Insbesondere über eine Aktualisierung der Reserveflächen im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings der Regionalplanungs-behörde kann der dringende Bedarf und der Mangel an vergleichbaren, alternativen Standorten deutlich aufgezeigt werden. Insofern handelt es sich hier um eine „bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung“ und nicht um eine Entwicklung „auf Vorrat“, die willkürlich ungenutzte Brachflächen erzeugt.

Nach Prüfung unterschiedlichster Fachdisziplinen ist zu konstatieren, dass es im Stadtgebiet keinen vergleichbaren Standort gibt, der u.a. aus natur- und landschaftsschutzfachlicher sowie verkehrsplanerischer Sicht geeigneter wäre. Insbesondere die angestrebte Ansiedlung von großflächigen, vorwiegend transportwirtschaftlichen und logistischen, verkehrserzeugenden Betrieben ist an diesem Standort „alternativlos“. Der massive Engpass an verfügbaren bzw. vermarktbaren, verkehrsgünstig gelegenen Industrieflächen muss behoben werden.

Die oben genannten Grundsätze, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind, werden hier begründet und sachgerecht abgewogen und zugunsten einer langwierigen, intensiven und ausgereiften Standortentscheidung zurückgestellt. Der Innenentwicklungsvorrang, der Bodenschutz und der Schutz der landwirtschaftlichen Nutzflächen können im Rahmen der Abwägung im besonderen Einzelfall im Interesse gewichtiger, hier geschilderter Planziele zurückgesetzt werden.

5. Klimaschutzklausel

§ 1a Abs. 5 BauGB enthält die so genannte „Klimaschutzklausel“, die folgendermaßen lautet: „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ Auch dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die wesentliche Bedeutung dieser Klausel liegt in der vom Gesetzgeber ausgesprochenen Verpflichtung der Gemeinden - im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung - dem Belang des Klimaschutzes ergänzend Rechnung zu tragen.

Dieser Belang wurde auch dieser Planung zugrunde gelegt. Die Wahl der Standortes für das Industriegebiet „Holsterfeld Ost" wurde beispielsweise stark von verkehrsplanerischen bzw. verkehrslenkenden Überlegungen geprägt. Die anzusiedelnden Unternehmen sollten möglichst direkt an das großräumige, überregionale Verkehrsnetz angebunden werden und keine „unnötigen" Umwege durch das Stadtgebiet bzw. dicht besiedelte Bereiche hinnehmen müssen. Das Zufahren und Abfließen insbesondere des Schwerlastverkehrs unmittelbar auf die Bundesautobahn 30 und die Bundesstraße 70 führt zu geringerem Kohlendioxid-Ausstoß und weniger Belastungen der Bevölkerung durch Abgase und Feinstaub.

Diese Vorbeugemaßnahme soll einen kleinen Beitrag dazu leisten, dass sich der Anstieg der Durchschnittstemperatur - der die Erde umgebenden Atmosphäre - in den nächsten Jahrzehnten nicht zu stark erhöht. Zum Schutz des Klimas soll der Kohlendioxid-Ausstoß auf der Ortsebene gering gehalten oder durch geeignete Gegenmaßnahmen kompensiert werden.

Hervorzuheben ist, dass die Entwicklung des Industriegebietes sich ausschließlich auf ehemaliger, landwirtschaftlich genutzter Fläche vollzieht. D.h. der umliegende, zusammenhängende Waldbereich bleibt unberührt, sodass weiterhin eine ungestörte Kohlendioxid-Absorption erfolgen kann. Der großflächige Baumbestand trägt nicht nur zur Durchlüftung, zur Kaltluftzufuhr und zur Luftverbesserung des Plangebietes bei, sondern entzieht auch in Zukunft der Atmosphäre das Treibhausgas Kohlendioxid und leistet so einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz.

Klimaschützend wirkt sich ebenfalls die Nähe zum Güterverkehrszentrum an der Daimlerstraße aus. Zur Vermeidung des stark belastenden bzw. belästigenden motorisierten Individualverkehrs kann hier ein Güterumschlag auf die Schiene durch einen Portalkran erfolgen.

Es handelt sich hier zwar nicht um eine Brachflächen aktivierende Wiedernutzbarmachung, allerdings führen die vorhandenen, angrenzenden, gewerblichen Nutzungen zu einer Bündelung der Infrastruktur mit Einspareffekt. Insbesondere der benachbarte Autohof mit Tankstelle, Shop, Kaffeebar, Restaurant, Spielhalle, Motel mit Tagungsraum sowie die Anschlussmöglichkeiten von Ver- und Entsorgungsleitungen/-kabel und sonstiger technischer Infrastruktur haben flächen- und energiesparende und damit auch klimatische Auswirkungen.

Mit Anpassungsmaßnahmen soll auf die mit dem Klimawandel einhergehenden Umweltgefahren reagiert werden. So können die Folgen des Temperaturanstiegs abgemildert werden, indem Gegenmaßnahmen hinsichtlich starker und öfter auftretender Regenfälle und hieraus entstehender Überschwemmungen geplant werden. Für das In-

dustriegebiet „Holsterfeld Ost" wird ein „Ablauf" über den „Wirtschaftsweg" in den Waldbereich geschaffen, der bei Starkregen-Ereignissen für ein aufstaufreies Abfließen der Niederschläge sorgt.

Weitere Maßnahmen für den Klimaschutz sind die Begrenzung des Versiegelungsgrades auf maximal 80 %, die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Wallhecken sowie die Anlage einer großen, offenen, möglichst nährstoffarmen Grün- und Heidefläche mit Gehölzen und Kleingewässer. Neben der Reduzierung von Erosion durch Trockenheit und starke Winde setzt diese Fläche eine Vielzahl positiver, klimarelevanter Aspekte um.

Insbesondere Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebietes, zur naturnahen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens sowie zur Neuanlage einer 270 m langen und 8 m breiten Wallhecke tragen zur Reduzierung des allgemeinen Temperaturanstiegs und demnach auch zum Klimaschutz bei.
Hohe Ausnutzungsziffern in punkto Gebäudehöhe reduzieren den Flächenverbrauch und damit die Bodenversiegelung; flächensparende, kompakte und damit energiesparende Bauweisen werden ermöglicht. Auch werden betriebsbezogene, bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung durch planungsrechtliche Festsetzungen nicht unterbunden.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der artenschutzrechtlichen Prüfung werden umfangreiche Kompensationsmaßnahmen umgesetzt, die beispielsweise intensiv genutzte Ackerflächen einer extensiven Grünlandbewirtschaftung zuführen. Auch diese Extensivierung hat positive Auswirkungen auf das Klima.
Weitere klimarelevante Ausführungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Der Klimaschutz ist grundsätzlich ein Belang unter vielen anderen. Ihm kommt kein hervorgehobenes rechtliches Gewicht im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu. Letztlich ist die Planung und Realisierung des Industriegebietes „Holsterfeld Ost" allerdings ein wichtiger Baustein im Rahmen einer anzustrebenden, klimagerechten Stadtentwicklung.

6. Bestandsaufnahme; Bestandsanalyse

6.1 Lage im Stadtgebiet; Gebietscharakteristik, Prägung

Der Änderungsbereich liegt im Norden der Kernstadt, ca. 5 km Luftlinie von der Innenstadt (Marktplatz) entfernt.
Es fällt in nordwestlicher Richtung von 37,0 auf 36,6 m ü. NN leicht ab. Topographisch sind keine Besonderheiten festzustellen. Die „Reliefenergie" des weiteren Umfeldes ist ebenfalls sehr gering.

Westlich angrenzend haben sich auf dem Gemeindegebiet Salzbergen bereits einige Gewerbebetriebe und ein Fast-Food-Restaurant angesiedelt. Weiter westlich (jenseits der Bundesstraße 70) befindet sich eines der größten, gewerblich und industriell genutzten Areale der Region. Neben großflächigen Einzelhandelsbetrieben, produzierenden und weiterverarbeitenden Industrieunternehmen insbesondere aus der Maschinenbau- und Windenergiebranche sind ein Autohof mit Tankstelle, Spielothek und Gastronomie sowie ein Camping und Bowling-Center vorhanden. Zudem haben hier ein Stuck- und Putzbetrieb sowie Software- und Systemtechnikfirmen ihre Niederlassung.

Eine typische Gewerbebauten-Architektur sowie eine offene Bauweise, d.h. eine Bebauung mit seitlichem Grenzabstand herrscht vor. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind hier aufgrund der Immissionslage nicht zulässig. Die nächsten Wohngebäude befinden sich in südwestlicher Richtung in der Holsterfeldstraße am Hengemühlensee der Gemeinde Salzbergen. Sie sind etwa 400 m vom Änderungsbereich entfernt und besitzen als Wohnnutzung im Außenbereich einen geringeren Schutzstatus als im Zusammenhang bebaute Wohnquartiere im Siedlungsraum.

Im westlichen Änderungsbereich befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, deren Gebäude teilweise gewerblich genutzt sowie zu Wohnzwecken vermietet wurden. Die gewerbliche Tätigkeit ist seit längerem aufgegeben und die Mietwohnungen vor kurzem freigezogen worden. Ein kompletter Abriss der Baulichkeiten mit anschließendem Verkauf der ehemaligen Hofstelle an Gewerbetreibende wird zeitnah erfolgen. Als schutzwürdiger Immissionsort ist dieser Bereich nicht mehr zu betrachten.

Die von der Überplanung betroffenen Flächen werden durch überwiegend großschlägige Ackerfluren mit einzelnen Hecken geprägt. Naturraumtypische, erlebniswirksame Landschaftselemente sind hier kaum noch vorhanden. Es liegt eine Vorbelastung durch die BAB 30 im Süden und die Bundesstraße 70 im Westen vor. Der Änderungsbereich weist insofern keine besondere landschaftsästhetische Bedeutung auf (siehe Abbildung 9, nächste Seite).

Demgegenüber sind in den (nicht von einer Überplanung betroffenen) Randgebieten mit den Waldbereichen und kleinflächig vorhandenen Stillgewässern, Gebüschen, Brachflächen und Grünländern landschaftsprägende Elemente vorhanden.

Gemäß naturräumlicher Gliederung liegt der Änderungsbereich innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit „Plantlünner Sandebene“ und gehört zum südlichen Teil der Untereinheit „Listruper Sand“. Diese Untereinheit charakterisiert trockene Flugsandfelder, bestanden mit Kiefernforsten. Die potenzielle natürliche Vegetation besteht aus trockenen Stieleichen-Birkenwäldern – auf den ausgedehnten Dünenstreifen – bzw. nassen Eichen-Hainbuchenwäldern und Erlenbrüchen in den Niederungsgebieten.

Abbildung 9: Plangebiet mit A 30-Anschlussstelle und B 70; südlich GVZ (Luftbild 2014)

Durch die Ausweisung des Industriegebietes geht grundsätzlich Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten durch direkte Überplanung von Biotoptypen verloren. Im Wesentlichen von der Umnutzung betroffen sind landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und kleinräumig Intensivgrünland, Entwässerungsgräben, Hofgebäude). Der Verlust (Versiegelung und sonstige Überplanung) von Biotopen stellt einen Eingriff im Sinne der Naturschutzgesetzgebung dar. Die Eingriffsregelung gemäß § 15 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 BauGB ist somit anzuwenden.

Im Änderungsbereich stocken einige Wallhecken. Bei diesen handelt es sich um „Wald" im Sinne des Gesetzes und um „gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile" gemäß § 47 Landschaftsgesetz (LG NRW) in Verbindung mit § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), die nicht beschädigt oder beseitigt werden dürfen.

Insbesondere entlang der westlichen Grenze des Änderungsbereichs werden die Wallhecken erhalten und ergänzt. Die Ergänzung soll in Anlehnung an die vorhandene Ausprägung mit Eichenhochstämmen fachgerecht bepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Änderungsbereichs bzw. die Anbindung an das regionale und großräumige Verkehrsnetz wird über die B 70 und weiter über die A 30 bewerkstelligt. Von der B 70 führt bereits ein Abzweig in Richtung Osten in das „neue" Salzbergener Gewerbegebiet hinein. Die anschließenden Stichstraßen in südliche und nördliche Richtung enden in Wendeanlagen, wobei gen Norden langfristig eine Weiterführung angedacht ist. Für den Änderungsbereich auf Rheinenser Seite ist lediglich eine Anknüpfung an die bestehende Straße erforderlich. Der voll ausgebaute Knoten B 70/Holsterfeld mit Abbiegespuren und Mittelinseln wird über eine Lichtsignalanlage (LSA) in alle Fahrtrichtungen geregelt (siehe Abbildung 10).

Abbildung 10: LSA-gesteuerter Knotenpunkt „Holsterfeld" mit Planstraßen-Anschluss

Wegen der nahe gelegenen A 30-Anschlussstelle „Rheine-Nord" und der bekannten Verkehrsbelastung auf der Bundesstraße wurde im Dezember 2004 eine Verkehrsuntersuchung zur Leistungsfähigkeit und Machbarkeit von Anschlüssen an die B 70 beauftragt. Diese Untersuchung ging damals von einem weit größeren Gewerbeareal von 70 ha bis zur Feldstraße im Norden und bis zur A 30 im Süden aus. Letztlich wurde trotz zusätzlichen Verkehrsaufkommens aus dem geplanten Interkommunalen Gewerbegebiet eine „zufriedenstellende Verkehrsqualität" an den Knotenpunkten begutachtet, dies allerdings nur bei unterstelltem 4-spurigen Ausbau der B 70.

Erneute verkehrstechnische Untersuchungen im Dezember 2005 sowie August 2006 ergaben nur noch „ausreichende Verkehrsqualität". In diesem Fall ohne 4-spurigen Ausbau, aber mit leistungsfähigen Vollknoten an den Kreuzungspunkten Holsterfeld und Feldstraße sowie festgestellter Reduzierung der Verkehrsmengen mit Entlastungseffekt durch die Fertigstellung der A 31 (Bottrop - Kreuz Schüttorf - Emden) im Dezember 2004. Langfristig wird allerdings das prognostizierte zusätzliche Verkehrsaufkommen zu regelmäßigen Überstauungen führen, die laut Gutachter - ohne bauliche Erweiterung - nur durch Zuflussdosierung bzw. LSA-Steuerung vermieden werden können.
Im Februar 2010 ergab eine gutachterliche Überprüfung der Signalsteuerung bzw. des Signalprogramms, dass der damals neu gebaute Vollknotenpunkt Holsterfeld eine „ausreichende Verkehrsqualität" aufweist und die Stauräume ausreichend bemessen sind. Insofern bestand einerseits im Einmündungsbereich an der Feldstraße und andererseits am lichtsignalgesteuerten Knotenpunkt Holsterfeld kein weiterer zeitnaher Ausbaubedarf.

Die in der Vergangenheit durchgeführten Verkehrsuntersuchungen haben immer wieder gezeigt, dass die Probleme im Bereich der Anschlussstelle A 30 / B 70 primär auf die allgemeine Verkehrsmengenentwicklung zurückzuführen sind. Auch die Berücksichtigung der Verkehrsmengenzunahmen durch neue Gewerbegebiete in Rheine, Salzbergen und Spelle verschärften die Probleme nur, waren aber nicht ursächlich.

Eine mittelfristige Lösung zur Entlastung der Anschlussstelle A 30 / B 70 besteht in der Zuflussdosierung am bereits hergestellten Knotenpunkt B 70 / Holsterfeld. Der Knotenpunkt bindet derzeit schon das Gewerbegebiet der Gemeinde Salzbergen westlich und östlich der B 70 an. Der Knotenpunkt ist mit seiner Signalschaltung bereits heute so dimensioniert, dass er ohne verkehrliche Verschlechterung auf der B 70 und der Anschlussstelle A 30 / B 70 das auf Rheinenser Gebiet geplante Gewerbegebiet anschließen kann.
Langfristig ist eine Steigerung der Leistungsfähigkeit im Bereich der Anschlussstelle A 30 / B 70 jedoch vermutlich nur durch einen Ausbau der B 70 und Umbau der Anschlussstelle zu erreichen.

Hierzu fand am 20.10.2016 ein Gespräch mit den Straßenbaubehörden (Regionalniederlassung Münsterland und Autobahnniederlassung Hamm) statt. Bei allen Beteiligten bestand Einvernehmen, dass derzeit eine unzureichende Qualität der Verkehrsabwicklung am Knotenpunkt besteht. Ein kompletter 4-streifiger Ausbau wäre hier zwar wünschenswert, dürfte aber auf einen längeren Zeitraum unrealistisch sein.

Als Ergebnis der Besprechung ist festzuhalten, dass die Anschlussstelle im unmittelbaren Knotenpunktsbereich leistungsfähiger gestaltet werden soll. Erörtert wurden 2 Geradeausstreifen sowie eigene Rechtsabbiegespuren von der B 70 in die A 30 Richtung Amsterdam und Richtung Osnabrück.

Angesichts der überwiegenden verkehrlichen Defizite im Bundesstraßenbereich wurde vereinbart, dass für die baulichen Anpassungsmaßnahmen die Regionalniederlassung Münsterland von Seiten Straßen.NRW federführend ist.

Aufgrund der hohen Auslastung des Landesbetriebes mit überregionalen Aufgaben und angesichts deutlicher Verbesserung für die Abwicklung der Verkehre aus den Gewerbegebieten wurde mit der Stadt Rheine folgendes abgestimmt:

- Die Stadt Rheine begleitet die Erhebungen und Planungen zur Optimierung der Anschlussstelle, führt etwaige, notwendig werdende Grunderwerbsverhandlungen sowie Abstimmungen mit Dritten durch;
- Planungs- und Baukosten für die Maßnahme übernimmt der Landesbetrieb;
- die Maßnahme kommt nur als Maßnahme ohne Planfeststellungsverfahren, d. h. als Fall unwesentlicher Bedeutung in Frage.

Um die oben genannten Inhalte zu regeln, wird seitens der Regionalniederlassung Münsterland eine Vereinbarung („Letter of intent"; Absichtserklärung) mit der Stadt Rheine vorbereitet. Es wird gemeinsam angestrebt, die Untersuchungen/Planungen im Jahr 2017 durchzuführen, um im Jahr 2018 die Maßnahme realisieren zu können. Der Bau erfolgt durch die Regionalniederlassung Münsterland.

Aktuell wird die verkehrliche Anknüpfung an die bereits bestehende Straße und den gut ausgebauten Knotenpunkt Holsterfeld - nur für den Teil Nord des geplanten Rheinenser Industriegebietes - für noch ausreichend bzw. leistungsfähig erachtet. Ein Anschluss des Industriegebietes an die B 70 kann - auch angesichts sukzessiver, langfristiger Vermarktung – zeitlich vor den oben beschriebenen, baulichen Anpassungsmaßnahmen erfolgen.

6.3 Ver- und Entsorgung

Im Änderungsbereich selbst verlaufen keine elektrischen Freileitungen oder erdverlegte Kabel und auch keine anderen Versorgungsleitungen für beispielsweise Wasser, Gas oder Telefon. Im Zuge der Abbruch- und Freilegungsarbeiten auf der ehemaligen Hofstelle werden insbesondere auch das Hausanschlusskabel der Westnetz GmbH und die Telefonleitung der Telekom GmbH restlos entfernt.
Anschlussmöglichkeiten an bestehende Leitungen sind in den vorhandenen Gewerbegebieten im Westen und im Süden gegeben.

Die derzeitige Entwässerung erfolgt oberflächig entsprechend dem natürlichen Geländegefälle zu dem vorhandenen Vorfluter. Das Oberflächenwasser aus dem Änderungsbereich wird über das Gewässer WL 1 und ein kleineres Seitengewässer in nördliche Richtung zur „Muddkuhle" und weiter zum „Listruper Bach" geleitet. Das Gewässer WL 1 hat ein überwiegend regelmäßiges Profil mit rund 4 bis 5 m oberer Breite und

einer Einschnittstiefe von 1,0 bis 1,5 m. Da das Gewässer mit der Aufschließung des Geländes die Funktion als Drainflut der landwirtschaftlichen Flächen verliert, wurde es innerhalb des Bebauungsplanes mit Genehmigung des Kreises Steinfurt (Untere Wasserbehörde) am 21.08.2007 aufgehoben. Die befristete Plan- bzw. Aufhebungsgenehmigung wurde mit Bescheid vom 28.07.2015 bis zum 31.12.2017 verlängert.

Für die durch Versiegelung verursachten Mehrabflüsse ist eine Retention und Drosselung der Abflüsse vor Einleitung in den Vorfluter erforderlich. Mit der insgesamt nördlich ausgeprägten Abflussrichtung, hat sich am nördlichen Rand des Änderungsbereiches die Anordnung eines Regenrückhaltebeckens als günstig erwiesen (siehe Abbildung 11).

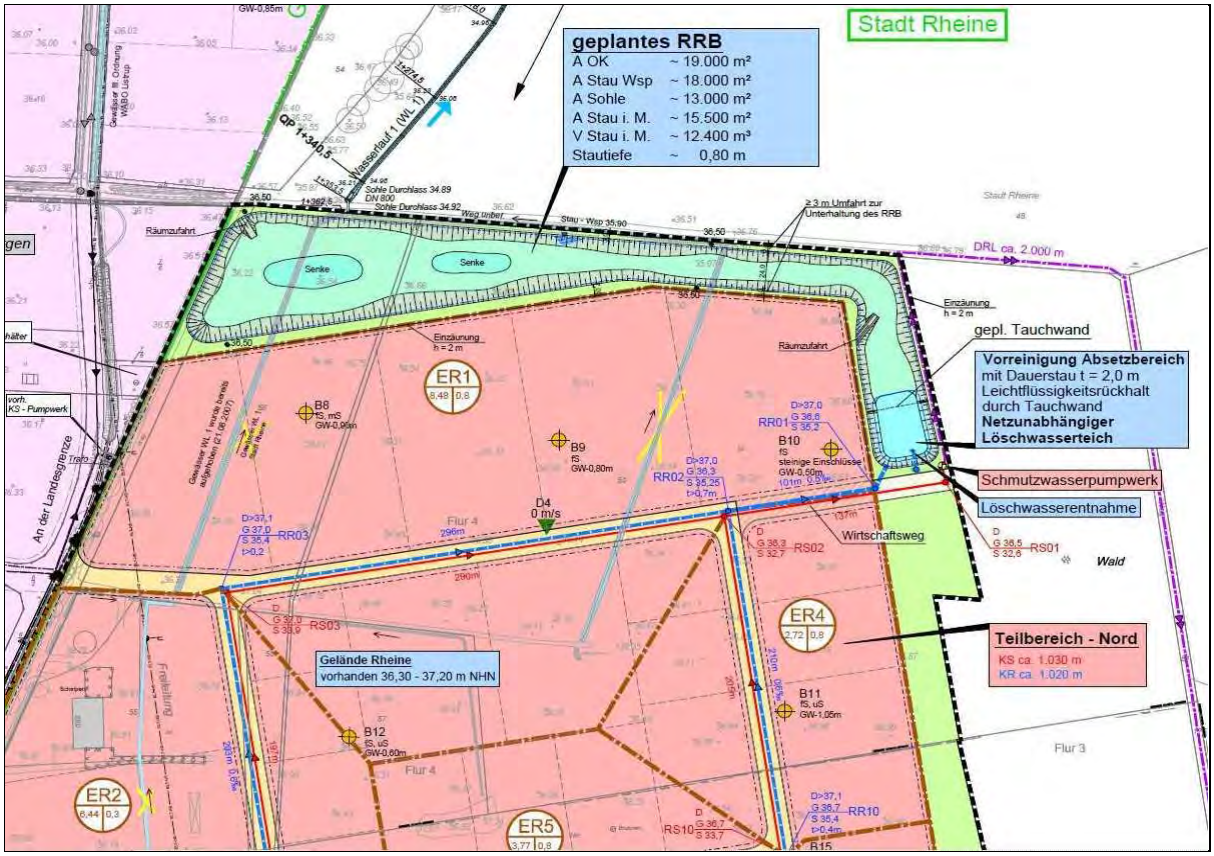

Abb. 11: Konzept zur SW-/RW-Ableitung mit RKB/RRB; IPW Wallenhorst v. 13.10.2015

Insbesondere aufgrund des anstehenden Gleybodens und des relativ hoch anstehenden Grundwasserspiegels ist eine dezentrale Versickerung nicht möglich. Demnach ist eine Sammlung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers in einem im nördlichen Änderungsbereich angeordneten Regenrückhaltebecken als (nicht abgedichtetes) Erdbecken vorgesehen. Die Größenordnung beträgt ca. 10.000 cbm (erf. Rückhaltevolumen) für die Gesamterschließung, bei einer Einstautiefe von 0,8 m. Nach der Vorklärung, die den Eintrag von Schweb- und Schadstoffen in das Becken und weiter in die Vorfluter vermindert, erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den Wasserlauf 1 nach Norden.

Aufgrund von Verschlammungen muss hier im Rahmen der nächsten Gewässerunterhaltung eine leichte Sohlräumung und damit eine Sohlsenkung durchgeführt werden. Dazu ist ein Baumschnitt oder gegebenenfalls eine fachgerechte Baumräumung längs des Gewässers zwecks Schaffung eines Unterhaltungsstreifens erforderlich.

Bedingt durch die topografischen Verhältnisse ist nur ein minimales Sohlgefälle der Regenkanäle möglich. Bei entsprechenden Einzellängen ergibt sich ein Sohlhöhenunterschied von 1 bis 2 m. Bei erforderlichen, großen Durchmessern ergeben sich Mindesteinschnittstiefen von 1,5 m bis 3,0 m. Da aber die Vorflut nur Einschnittstiefen von etwa 1,5 m aufweist, ist in diesem Fall eine Geländeaufhöhung/-auffüllung in großen Teilbereichen erforderlich, insbesondere auf den südlich gelegenen Flächen. Die Geländeaufhöhung kann durch Wahl von Rahmenprofilen reduziert werden, da die Überdeckung verringert werden kann.

In den angrenzenden Bereichen ist keine ausreichend tiefe Schmutzwasserkanalisation vorhanden, um im Freispiegelkanal anzuschließen. Das anfallende Schmutzwasser ist daher im Änderungsbereich über Freispiegelleitungen in Richtung Nordosten zum Regenrückhaltebecken zu sammeln und über Pumpwerk und Druckrohrleitung abzuleiten. Da erst der Teilbereich Nord erschlossen wird und die südlichen Flächen nicht zur Verfügung stehen, ist eine direkte Verlegung der Druckrohrleitung nach Süden nicht möglich. Die Anordnung im Nordosten wird favorisiert, da Schmutz- und Regenwasserkanäle mit gleichem Gefälle verlegt werden können und eine Verlegung der rund 2.000 m langen Druckrohrleitung über öffentliche Flächen (Stadt Rheine, Bundesstraßenverwaltung) möglich ist. Die Kreuzung der A 30 erfolgt über die vorhandene Wegeverbindung an der Unterführung A 30/Bahn. Auf dem Gebiet der Stadt Rheine befinden sich südlich der A 30 im GVZ-Gebiet (Daimlerstr.) Schmutzwasserkanäle DN 250 mit Ableitung über das Pumpwerk Röntgenstraße und einer Druckrohrleitung zur Kläranlage Rheine.

6.4 Immissionen; Altlasten

Die Verträglichkeit der Lärmimmissionen der in den Änderungsbereich einwirkenden Verkehrsanlagen (Verkehrslärm) mit der im Gebiet vorgesehenen Bebauung ist gewährleistet.

Zur städtebaulichen Voruntersuchung wurde im Jahr 2004 eine schalltechnische Beurteilung durchgeführt (siehe Abbildung 12, nächste Seite). Die grundlegenden Straßendaten wurden dem Fachbeitrag „Verkehrsuntersuchung“ entnommen. Die Prognosebelastungen wurden für das Jahr 2020 ermittelt; mit unterstellter, allgemeiner Verkehrszunahme von 15 % plus den zusätzlichen Verkehrsmengen aus dem Änderungsbereich selbst. Letztlich werden die Orientierungswerte der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) für Gewerbegebiete (65/55 dB(A) (Tag/Nacht)) ab einem Abstand von

143 m (ab Straßenmitte B70) eingehalten; gleiches gilt in etwa für die Schallausbreitung der A30.

Bei einer Entfernung der künftigen Baugrenzen von ca. 150 m (im Mittel) zur B 70 und von ca. 300 m (im Mittel) zur A 30 werden die, der Abwägung zugänglichen Orientierungswerte für Gewerbegebiete - mit ausnahmsweise zulässigen „Betriebswohnungen" - eingehalten. In diesem Fall ist allerdings ein Industriegebiet mit mindestens 5 dB(A) höheren, möglichen Beurteilungspegeln geplant (70 dB(A)), in dem des Weiteren jegliche Art von Wohnungen ausgeschlossen ist. Insofern handelt es sich um ein Baugebiet mit geringster Schutzwürdigkeit hinsichtlich äußerer Einwirkungen. Planungsrechtliche Festsetzungen zum aktiven wie passiven Schallschutz gegen Verkehrslärm sind hier nicht erforderlich.

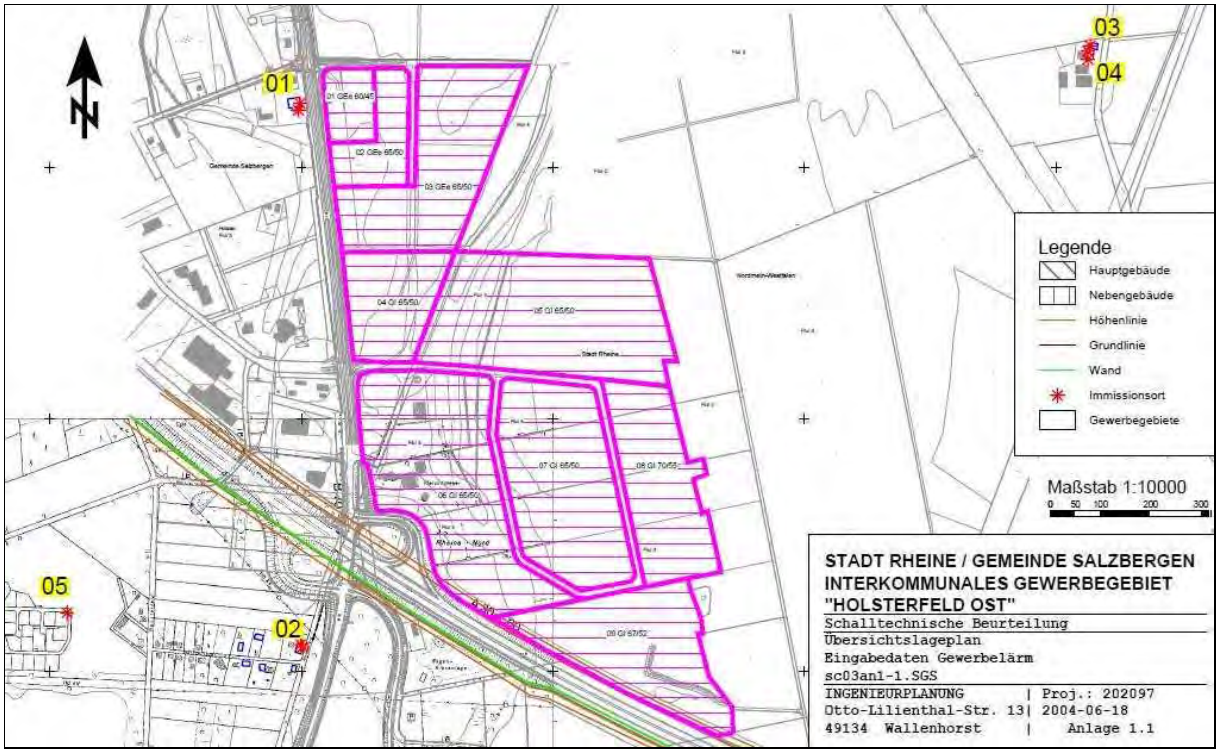

Abbildung 12: Übersichtslageplan zur „Schalltechnischen Beurteilung", IPW GmbH 2004

Die Verträglichkeit der Lärmemissionen der geplanten Industrieflächen (Gewerbelärm) mit der im Umfeld vorhandenen Bebauung – hier insbesondere der nächstliegenden Wohnnutzung – ist ebenfalls gewährleistet.

Die schalltechnische Beurteilung von 2004 belegte das damals noch als Gewerbegebiet (und nicht als Industriegebiet) geplante Gelände mit einem immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel (je Quadratmeter). Letztlich wurde damit eine Gewerbeflächenentwicklung für möglich erachtet.

Demgegenüber wird in Nordrhein-Westfalen die Anwendung des Abstandserlasses von 2007 empfohlen. Mit diesem landesministeriellen Erlass werden Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung definiert. Der Erlass und seine Anlagen beruhen auf einschlägigen Verwaltungsvorschriften des Bundes (TA Lärm und TA Luft) und des Landes (z.B. der Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL). Sie berücksichtigen ferner die einschlägigen VDI-Richtlinien und DIN-Normen und gewährleisten somit eine umfassendere Betrachtung des immissionsschutzrechtlichen Aspektes.

Insofern wird das geplante Industriegebiet gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nach Betriebs- bzw. Anlagenarten gegliedert und damit der Abstandserlass bzw. die Abstandsliste Bestandteil der Festsetzungen in dem parallel laufenden Bebauungsplan.

Die zum Änderungsbereich hin nächste Wohnnutzung befindet sich auf Salzbergener Gemeindegebiet an der Holsterfeldstraße bzw. am Hengemühlensee. Hier handelt es sich allerdings nicht um dauerhaftes Wohnen, sondern um Freizeitwohnen in einem als Sondergebiet festgesetzten Wochenend- und Ferienhausgebiet. Da ein Schutzstatus als „klassisches" (reines oder allgemeines) Wohngebiet nicht vorliegt, kann von einer Mischgebietsbewertung – ähnlich landwirtschaftlicher Hofstellen bzw. Splittersiedlungen im Außenbereich – ausgegangen werden. Insofern ist die im Bebauungsplan gewählte Gliederung nach einer nächstniedrigeren Abstandsklasse bzw. einem nächstgrößeren Abstand sowie nach entsprechenden Betriebs- und Anlagenarten sachgerecht.

Zudem befindet sich zwischen dem Änderungsbereich und dem Wochenendhausgebiet ein hochfrequentierter Verkehrsknotenpunkt (A 30/B 70), der jegliche anderweitige Geräuschquelle deutlich überlagert. Außerdem sind die temporär bewohnten Wochenendhäuser durch eine Wall-/Wand-Kombination von der B 70 und durch die Dammlage der Autobahn vom Änderungsbereich abgeschirmt.

Innerhalb des Änderungsbereichs gehen lediglich von einem Bullenstall mit Güllebehälter relevante Geruchsemissionen aus. Diese wurden im Jahr 2013 gutachterlich ermittelt und beurteilt. Der in der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) für Gewerbe- und Industriegebiete festgelegte Immissionswert von 0,15 berücksichtigt, dass auch „Betriebswohnungen" zugelassen werden können; dabei entspricht der Immissionswert 0,15 einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 15 % der Jahresstunden. Nach Rücksprache mit dem damaligen Staatlichen Umweltamt Münster kann ein geringerer Schutzanspruch akzeptiert werden, wenn – wie hier erfolgt – ein Ausschluss jeglichen Wohnens festgesetzt wird. Eine Geruchshäufigkeit von 20 % der Jahresstunden ist unter diesen Voraussetzungen zulässig.

Die Abbildung 13 (nächste Seite) zeigt das Ergebnis der geruchstechnischen Berechnung von 2014. Es verdeutlicht in minimalen Teilbereichen Überschreitungen des 20er Wertes. Mit Hinweis auf die nur noch temporäre Bestandssicherung des landwirtschaftlichen Nebenerwerbs bis maximal Mitte Februar 2021, können - nach gutachterlicher Aussage – die Überschreitungen der GIRL-Werte um 3 bzw. 5 als „nicht erheb-

lich“ bzw. für ein künftiges Industriegebiet als „zumutbar“ beurteilt werden. Für die betroffenen Kleinstflächen werden demnach in dem parallel laufenden Bebauungsplan keine Nutzungseinschränkungen festgesetzt.

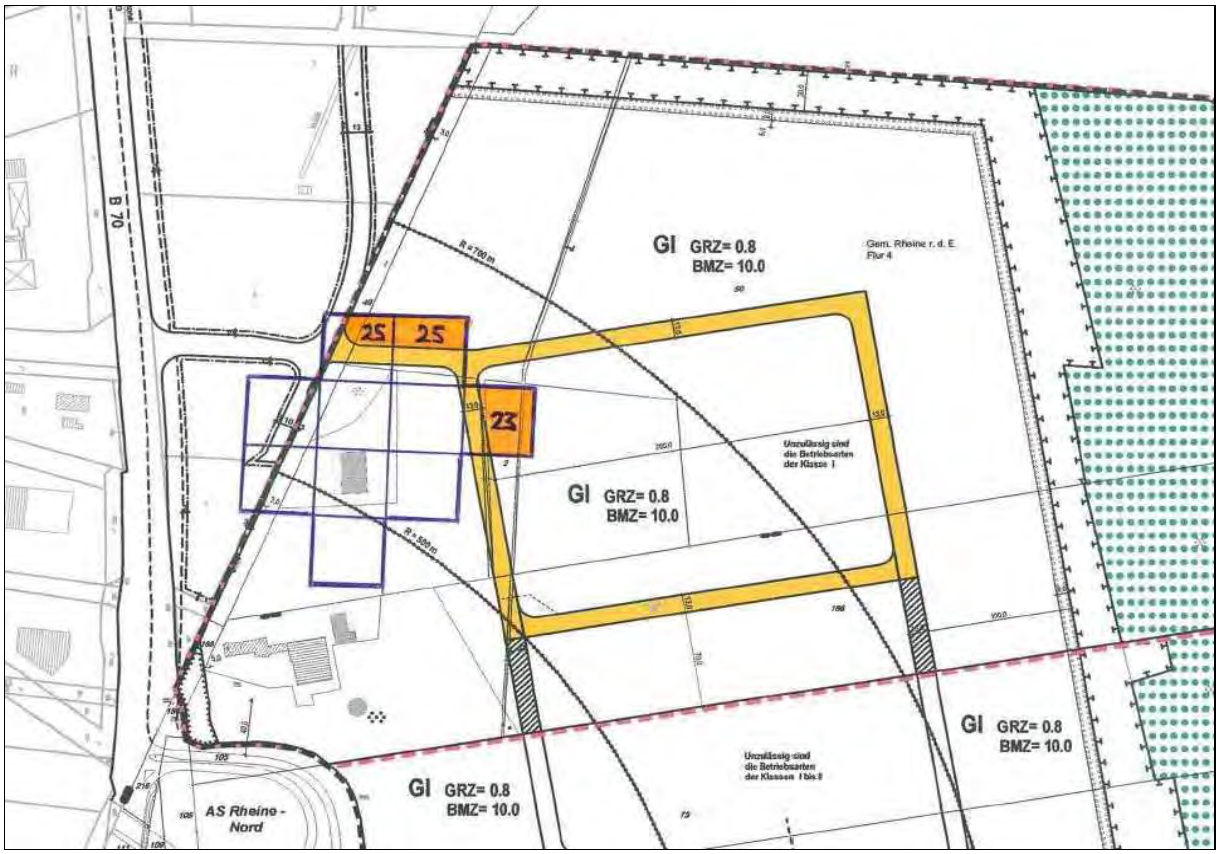

Abbildung 13: Rasterkarte zum „Geruchstechnischen Bericht“, Büro Zech, Lingen 2014

Die Stadt Rheine hat inzwischen die Grundstücke, auf denen die „hobbymäßige“, gewerbliche Tierhaltung betrieben wird, gekauft. Da der Betrieb sukzessive „auslaufen“ soll, hat der ehem. Eigentümer die Flächen bis Mitte Februar 2021 von der Stadt gepachtet. Mit dem Ablauf dieser Frist stehen der Stadt Rheine weitere Flächen zur Verfügung, die einer uneingeschränkten, industriellen Nutzung zugeführt werden können.

Um vernässte Flächen im Nahbereich der Stall- und Wirtschaftsgebäude auf den beiden ehemaligen Hofstellen aufzufüllen, sind als Füllmaterial Schotter, Straßenaufbruch und andere Bodenmassen verwendet worden. Die Auffüllungen wurden nach den übermittelten Informationen etwa in den 1980er-Jahren eingebaut (siehe Abbildung 14; nächste Seite). Das Material soll aus Baumaßnahmen an der B 70 stammen. Der Umfang und die mögliche Belastung wurde durch ein Bodengutachten dokumentiert (Sack+Temme GbR; „Orientierende Bodenuntersuchungen zur Bewertung von Auffüllungen“, Osnabrück 14.01.2015), das letztlich insbesondere durch Rammkernsondierungen Bauschutt (Ziegel-/Betonbruch), Schlacke und Teer-/Asphaltbruchstücke mit PAK-Konzentrationen (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) ermittelte.

In dem parallel laufenden Bebauungsplan sind Kennzeichnungen der derzeit bekannten Flächen vorgenommen worden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes sind die betroffenen Kleinstflächen kaum darstellbar bzw. nicht erkennbar; insofern wurde auf dieser Planebene auf entsprechende Kennzeichnungen verzichtet. Die Kennzeichnungen im Bebauungsplan haben im Gegensatz zu planungsrechtlichen Festsetzungen keinen rechtsverbindlichen Charakter. Sie haben die Aufgabe, für die dem Bebauungsplan nachfolgenden Verfahren (z.B. Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz) auf mögliche Gefährdungen und die erforderliche Berücksichtigung von Altlasten hinzuweisen („Warnfunktion").

Abbildung 14: Luftbild mit den 4 markierten Altlastenflächen (A bis D; rot umrandet)

Für die südliche Hofstelle (ehem. Welschemeyer) wurde im Zuge der Vorbereitungen zum Gebäudeabbruch bzw. zur Freilegung des Geländes ein zusätzliches Altlastengutachten („Ergänzende Altlastenuntersuchung / Gefährdungsabschätzung"; Sept. 2016) vom Büro Mull & Partner Ing.GmbH, Hagen erstellt. Ausgehend von den Erkenntnissen des Gutachtens von 2015 wurden die in Abbildung 14 dargelegten Belastungsbereiche (Flächen A und B) näher eingegrenzt und konkreter beurteilt. Ziel der Flächenaufbereitung ist die Entfernung der aufstehenden Gebäude, die Entsiegelung und Räumung der Freiflächen sowie die komplette Entfernung/Auskofferung der altlastenrelevanten Bodenbelastungen mit Bodenaustausch bzw. Wiederauffüllung. Ob eine externe Entsorgung der belasteten Auffüllungsböden erforderlich wird, hängt letztlich

von dem angestrebten Sanierungsziel ab, das die Fachbehörde derzeit mit der Stadt Rheine und den externen Gutachtern abstimmt.

Für das nördlich angrenzende Gelände (ehem. Scheipers) werden erst nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung (zunächst befristet bis Anfang 2021) entsprechende Untersuchungen vorgenommen und Sanierungsziele definiert, um letztlich eine uneingeschränkte, gewerblich-industrielle Nutzung zu erreichen.

Insbesondere aufgrund der noch nicht entfernten PAK-Belastungen im Boden verbleibt es zunächst bei der Kennzeichnung der entsprechenden Flächen im Bebauungsplan. Insofern wird hier der „Warnfunktion" vor Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, Rechnung getragen.

Letztlich wird die Stadt Rheine vor Verkauf der betroffenen Grundstücke an Gewerbetreibende für die fachgerechte Räumung, Entsorgung und Wiederverfüllung der ausgekofferten Flächen sorgen. Insofern werden künftig nur „altlastenfreie", d.h. sanierte und diesbezüglich gutachterlich begleitete, baureife Parzellen vermarktet.

Ansonsten liegen der Stadt Rheine keine Verdachtsmomente vor, dass im Änderungsbereich weitere Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) vorhanden sind (vgl. Altlastenkataster des Kreises Steinfurt).

6.5 Boden; Kampfmittel; Denkmäler; Schutzgebiete

Gemäß digitaler Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW sind im Änderungsbereich die Bodentypen Gley-Podsol (Mittel- und Feinsand) und Gley (schluffig und fein schluffiger Sand) dominierend. Sie sind nicht als schutzwürdige Böden gekennzeichnet. Es handelt sich um durchschnittlich bedeutsame Bodenstandorte.

Der Grundwasserspiegel liegt zwischen 0,5 m und 1,25 m unter der Geländeoberkante. Im Jahreszyklus sind die Grundwasserstände als mittlere bis hohe Grundwasserstände einzustufen.

Der Änderungsbereich ist nicht als Bombenverdachtsfläche kartiert. Die vorhandenen Luftbilder bei der Bezirksregierung Arnsberg (Dezernat 22, Kampfmittelbeseitigungsdienst) 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Durch einen entsprechenden textlichen Hinweis im parallel laufenden Bebauungsplan wird hierauf verwiesen.

Kulturgüter sowie Bau- und Bodendenkmäler befinden sich, nach derzeitigem Kenntnisstand, nicht im Bereich dieser Flächennutzungsplanänderung.

Schutzgebiete oder –objekte nach Bundesnaturschutzgesetz bzw. Landschaftsgesetz NRW sind, abgesehen von den bereits oben genannten Wallhecken, von dem Änderungsbereich bzw. den künftigen baulichen Anlagen nicht betroffen.

Im Änderungsbereich selbst bestehen keine naturnahen oder ökologisch bedeutsamen Landschaftsstrukturen oder -elemente. Insbesondere sind auch keine gesetzlich geschützten Teile von Natur und Landschaft - wie Naturdenkmäler bzw. geschützte Landschaftsbestandteile – sowie FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete vorhanden.

Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Da im klimatischen Einflussbereich kein Wirkraum mit einer aktuellen oder potenziellen bioklimatischen Belastung existiert, ist nicht von einer erheblich nachteiligen Auswirkung auf das Schutzgut Klima/Luft auszugehen. Größere Waldbereiche mit einer Bedeutung für die Frischluftentstehung gehen nicht durch die Planung verloren. Bedeutende Abflussbahnen werden von der Planung ebenfalls nicht tangiert.

7. Inhalt der Planänderung

Der Änderungsbereich wird von einer „Fläche für die Landwirtschaft" in eine „gewerbliche Baufläche" umgewandelt. Die „gewerbliche Baufläche" ist etwa 35,5 ha groß, inklusive Straßenverkehrsflächen.
Zudem wird am nördlichen Rand des Änderungsbereichs eine 2,5 ha große „Fläche für die Abwasserbeseitigung" dargestellt; sie dient künftig einem Regenklär- und –rückhaltebecken. In ähnlicher Größe wird zwischen der Baufläche und dem Waldbereich eine Pufferzone als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ausgewiesen. Die Gesamtfläche beträgt somit etwa 40,6 ha.

Die „gewerbliche Baufläche" dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten - insbesondere aufgrund ihres hohen Störungsgrades durch Emissionen (z.B. Lärm, Luftverunreinigungen oder Erschütterungen) - unzulässig sind. Es sollen hier letztlich Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen allgemein zugelassen werden. Die Ausweisung entspricht der städtebaulichen Zielsetzung und der näheren Umgebung bzw. angrenzenden Besiedlung, die durch gewerbliche und industrielle Nutzung geprägt ist.

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

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit ausgeschlossen. Dies gilt ebenfalls hinsichtlich von Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke. Zudem sind Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe im Sinne der Baunutzungsverordnung unzulässig.

Diese oben genannten Nutzungsarten entsprechen nicht den Ansiedlungsbestrebungen in Richtung flächen- und störungsintensivem Mittel- bis Großgewerbe.

Nicht nur von der Verkehrsanbindung, sondern auch von der Windrichtung her handelt es sich hier um einen optimalen Standort für produzierende und weiterverarbeitende Industriebetriebe. Insofern sollte dieses "wertvolle" Industriegebiet nicht an kleinere Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebe veräußert werden, sondern den mittel- bis großflächigen, „wesentlich störenden“ Unternehmen vorbehalten bleiben.

Die Stadt Rheine als Noch-Eigentümerin der Industrieflächen wird über den Kaufvertrag ihren Einfluss auf künftig anzusiedelnde Nutzungs- und Betriebsarten geltend machen. Alle betriebsbezogenen Kaufverträge enthalten beispielsweise die Klausel, dass der Käufer im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Rheine eintragen lassen muss („Zweckbindung mit dinglicher Sicherung“), mit folgendem Inhalt:

"Der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten (vgl. dazu die diesem Vertrag beigefügte „Rheiner Sortimentsliste“) ist ausgeschlossen. Eine Nutzung für ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (Einkaufszentrum, großflächiger Einzelhandelsbetrieb, sonstiger großflächiger Handelsbetrieb) ist gänzlich ausgeschlossen.
Eine Nutzung des Grundstückes als Spielhalle, Gaststätte, Diskothek, Wettbüro, Beherbergungsbetrieb oder Vergnügungsstätte jeglicher Art, für Bordelle, bordellähnliche Einrichtungen und Wohnungsprostitution ist ausgeschlossen."

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Bauschutzbereiches und im Wirkungsbereich der flugsicherungstechnischen Anlagen des militärischen Flugplatzes Rheine-Bentlage. Bei der Genehmigung von Bauvorhaben bedürfen Bauhöhen über 30 m ab natürlicher Geländeoberfläche der Prüfung durch das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr in Bonn. Dies gilt auch für Aufbau und Benutzung von Baugeräten während der Bauzeit. Ein entsprechender Hinweis wurde im parallel laufenden Bebauungsplan aufgenommen.

Das Erschließungsnetz ist in Breite und Verkehrsführung vor allem auf Mittel- und Großbetriebe sowie Schwerlastverkehr ausgerichtet. Die innere, verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Ringstraße, in der eine Querspange „eingehängt“ ist. Da durch den aktuellen Bebauungsplan lediglich der nördliche Teilbereich planungsrechtlich gesichert wird, wird die im Gesamtentwurf angedachte „große Schleife“ nur etwa hälftig benötigt. Anschlusspunkte in Richtung Süden werden vorgehalten.

Die Versorgung des Änderungsbereichs mit Strom und Trinkwasser wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH (EWR) sichergestellt. Vor Ansiedlung „trinkwasserintensiver" Industrie ist eine Abstimmung mit dem o.g. Versorgungsunternehmen erforderlich. Die Versorgung mit Erdgas erfolgt nur bei nachgewiesener Wirtschaftlichkeit. Derzeit ist sie (von Seiten der EWR) aus wirtschaftlichen Gründen nicht vorgesehen.

Im Rahmen des künftigen Straßenbaus werden Regenwasser- (Betonrohre) und Schmutzwasserkanäle (Steinzeugrohre) im Trennsystem verlegt. Das Regenwasser wird über das Klär- und Rückhaltebecken in das nördlich angrenzende Gewässer (WL 1) eingeleitet. Das Schmutzwasser wird - über ein Pumpwerk am RRB und eine Druckrohrleitung in Richtung Süden - dem vorhandenen Kanal in der Daimlerstraße (GVZ-Gebiet) zugeführt.

Im Norden des Änderungsbereichs dient künftig ein relativ großer Bereich der Regenwasserklärung (RKB) und –rückhaltung (RRB); dieser ist als „Fläche für die Abwasserbeseitigung" dargestellt. Das RRB soll in Erdbauweise, nicht abgedichtet und möglichst naturnah erstellt werden. Die Sohle liegt im Grundwasserspiegelschwankungsbereich geringfügig höher als die Sohle des Grabens (WL 1), in dem der Drosselabfluss eingeleitet wird. Das Becken erhält möglichst wechselnde Böschungsneigungen. Von Vorteil ist die Anlage kleiner Blänken, die zumindest im Frühjahr wasserführend bleiben. Die Vegetation im RRB soll sich als gelenkte Sukzession selbst entwickeln. Die Fläche übernimmt damit eine wichtige Pufferfunktion zwischen dem Waldrandbereich und dem geplanten Industriegebiet.

Im östlichen Änderungsbereich (zwischen gewerblicher Baufläche und Wald) ist eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" dargestellt. Die Maßnahmenfläche ist als bultengras- und krautreiche Vegetationsfläche – insbesondere zur Sicherung der Habitate der Waldrandbewohner (Baumpieper, Sperber, Hohltaube, Amphibien, Fledermäuse) - auszugestalten. Die Herstellung muss außerhalb der Brutzeit erfolgen, mit folgenden Zielbiotopen:

- Grün- und Heidefläche mit punktuellem Gehölzaufwuchs;
- Anlage von Kleingewässern;
- Entwicklung eines naturnahen, strukturreichen Waldrandes und
- Anlage von Wallhecken.

Die Maßnahmenfläche bildet einen Puffer zwischen den Baugrundstücken und dem Waldgebiet im Osten. Der „Schutzabstand" zum Wald liegt zwischen 27 und 50 m.

Mit Realisierung der Planung sind artenschutzrechtlich veranlasste Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen zu berücksichtigen bzw. umzusetzen (siehe Anlage 1: Umweltbericht).

Innerhalb des Änderungsbereiches wurden 5 planungsrelevante Brutvogelarten erfasst sowie 7 weitere Brutvogelarten im Umfeld. Die Umsetzung der Planung führt zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten; vorgezogene Maßnahmen sind daher erforderlich und wurden im Rahmen des verbindlichen Bebauungsplanes festgesetzt.
Hinsichtlich der erfassten Fledermausarten sind insbesondere der angrenzende Waldbereich, und hier insbesondere die Waldränder und -wege, als Jagdlebensraum von Bedeutung. Insgesamt wurden 10 Arten erfasst. Genutzte Quartiere konnten nicht festgestellt werden. Die landwirtschaftlichen Flächen des Änderungsbereiches sind geringer bedeutsam. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, die verfahrensmäßig im parallel laufenden Bebauungsplan festgesetzt sind, werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände mit Umsetzung der Planung nicht erfüllt.

Nach Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im Änderungsbereich verbleibt ein ökologisches Defizit (s. Kap. 7.2.3 des Umweltberichts). Eine Kompensation des Defizits ist nur über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen und Elemente der freien Landschaft zu gewährleisten. Es sollen - entsprechend den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung – die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes an anderer Stelle in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt werden. Einzubeziehen sind die artenschutzrechtlich erforderlichen, vorgezogenen Maßnahmen, um eine größtmögliche Multifunktionalität zu erreichen.

Das aktuelle Verfahren zur Ermittlung geeigneter Flächen versucht den natur- wie artenschutzrechtlichen Vorgaben gerecht zu werden und bis zum Offenlagebeschluss bzw. spätestens bis zum Satzungsbeschluss des parallel laufenden Bebauungsplanes Flächen und Maßnahmen insbesondere für Kiebitz, Feldlerche und Rauchschwalbe zu benennen.

Als vorgezogene Kompensationsmaßnahmen sind extensiv genutzte Grünlandflächen für den Kiebitz (3 ha) und die Feldlerche (1 ha) herzurichten sowie 27 Ersatz-Nistplätze (künstliche Nisthilfen) für Rauchschwalben zu schaffen (ggf. auch Anlegen von Schlammpfützen). Die Grünlandflächen dienen gleichfalls dem naturschutzrechtlichen, landschaftsökologischen Ausgleich.

Zur Stützung der Population des Schwimmenden Froschkrautes sind habitatoptimierende Maßnahmen vorgesehen (Freistellung von Gehölzen, Entschlammung des Grabens, dosierter und alkalifreier Abfluss aus RRB). Diese werden vor gewerblicher Inanspruchnahme der derzeit noch vorhandenen Entwässerungsgräben bzw. spätestens zum Bau des Regenrückhaltebeckens durch die Stadt Rheine bzw. die Technischen Betriebe Rheine durchgeführt.

Letztlich kann mit der Anordnung der Regenwasserrückhaltung im nördlichen Plangebiet und der anschließend gedrosselten Weiterleitung in den Graben (WL 1) das Wasserregime am Standort des Schwimmenden Froschkrautes erhalten bleiben. Das in den Vorfluter einzuleitenden Wasser darf allerdings keine hohen Nährstofffrachten oder

Schadstoffbelastungen aufweisen. Nur insofern können erheblich nachteilige Auswirkungen auf den Standort des Schwimmenden Froschkrautes vermieden werden.

8. Umweltbericht (siehe Anlage 1)

Nach § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Gesonderter Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht, der - im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung - die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen dokumentiert, d.h. ermittelt, beschreibt und bewertet (siehe Anlage 1).

Im Zuge der Planungen wurden gesonderte faunistische Kartierungen im Jahr 2009 durchgeführt. Die eigenständigen Gutachten sind dem Umweltbericht als Anlage beigefügt. Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) erfolgte eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im gesonderten Artenschutzbericht (siehe Kap 7.3 des Umweltberichts). Im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung werden – ebenfalls im Umweltbericht – die Ergebnisse der Kartierungen jeweils tierartenspezifisch zusammengefasst.

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln. Aufgrund der geplanten Nutzung sowie der prognostizierten Umweltauswirkungen und der kompensatorischen Maßnahmen werden Monitoring-induzierende, beachtliche und unvorhersehbare Auswirkungen als Folge des Bebauungsplanes nicht erwartet.
Ungeachtet des Monitorings nach dem BauGB ergibt sich allerdings bei der Konzeption der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ein Monitoringbedarf.

9. Ergänzende Feststellungen

9.1 Flächendaten/-bilanz; Bodenordnung; Kosten

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet Darstellungen mit folgenden Flächengrößen:

- Gewerbliche Baufläche (354.928 qm) inklusive Straßenverkehrsflächen;
- Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenklär- und –rückhaltebecken) (25.514 qm) inklusive Teilfläche des „Wirtschaftsweges“;
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (25.883 qm).

Die Gesamtfläche beträgt somit 406.325 qm bzw. etwa 40,6 ha.

Die Änderung geht aus dem Änderungsplan durch Gegenüberstellung von „Alt" und „Neu" hervor. Die bisherigen Vorschriften werden durch die hier beschriebenen Darstellungen ersetzt („Neues Recht bricht altes Recht") bzw. ergänzt.
Parallel zu dieser 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: „Holsterfeld Ost" wird der Bebauungsplan Nr. 88, Kennwort: „GI Holsterfeld Ost – Teil Nord" betrieben. Innerhalb dieses Satzungsverfahrens wird die bauliche und sonstige Nutzung weiter konkretisiert.

Besondere bodenordnende Maßnahmen (u. a. gesetzliche, amtliche oder vereinfachte Umlegung) werden derzeit nicht ausgelöst, da sich die aktuell per Bebauungsplan beplanten gewerblichen bzw. industriellen Bauflächen im Eigentum der Stadt Rheine befinden. Im Rahmen künftiger notarieller Kaufverträge werden die Grundstücke neu geordnet, so dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Die aufstehenden Gebäude östlich des Feldweges werden im Zuge der Entwicklung des Industriegebietes abgebrochen; der Bullenstall kann noch befristet weiterbetrieben werden.

Die Stadt Rheine wird künftig die Baugrundstücke im Industriegebiet veräußern. Der Verkaufspreis beinhaltet alle tatsächlich angefallenen „Produktionskosten", gestaltet sich also „subventionsfrei". Mit einbezogen werden Kosten der äußeren und inneren Erschließung, der Entwässerung, der natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, der Gutachten und Planungsleistungen, der Vorfinanzierungskosten und des Grunderwerbs abzüglich der Kanalanschluss- und anteiligen Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung.

Auch alle Kosten, die sich aus dem Abschluss und der Durchführung des Kaufvertrages ergeben, einschließlich Vermessungskosten und Grunderwerbsteuer, trägt der Käufer. Er trägt ebenfalls die Kosten, die sich aus dem Anschluss der Energieversorgungsleitungen ergeben.

9.2 Verfahrensübersicht; wesentliche Ergebnisse der Beteiligungen

Mit dem oben dargestellten Vorentwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: „Holsterfeld Ost" wurde das Bauleitplanverfahren eingeleitet und die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die entsprechenden Beschlüsse wurden am 18. November 2015 vom Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt" gefasst.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte durch eine ortsübliche Bekanntmachung in der Presse mit anschließender Anhörungsgelegenheit im Fachbereich Planen und Bauen/Stadtplanung der Stadt Rheine vom 9. Mai 2016 bis einschließlich

10. Juni 2016. Während dieser Anhörung ist allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben worden. Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich berührt werden kann, wurden unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Im Rahmen der oben beschriebenen frühzeitigen Beteiligung ergaben sich folgende, wesentliche Aspekte:

1. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

2. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange wurde Folgendes vorgetragen:

2.1 Die Untere Bodenschutzbehörde vermisst die Altlastengutachten zur Prüfung und Registrierung der belasteten Böden. Dem konnte abgeholfen werden. Die detaillierte Abstimmung mit der Fachbehörde insbesondere im Rahmen der Abbruch- und Freilegungsmaßnahmen läuft derzeit.

2.2 Der Naturschutzbund Deutschland bemängelt den Umweltbericht insbesondere hinsichtlich der Aussagen zu den Grundwasserabsenkungen und den Ersatzlebensräumen. Die Behauptungen zur fehlerhaften und unvollständigen Ausarbeitung wurden zurückgewiesen.

2.3 Die Landwirtschaftskammer erhebt grundsätzliche Bedenken aufgrund der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und dem damit einhergehenden Flächenverlust bzw. dem Entzug der Bewirtschaftung. Die so genannte „Umwidmungssperrklausel" wurde begründet und sachgerecht abgewogen und zugunsten einer langwierigen, intensiven und ausgereiften Standortentscheidung zurückgestellt.

2.4 Die Energie- und Wasserversorgung Rheine weist jeweils auf die Versorgung mit Strom, Trinkwasser und Erdgas.

2.5 Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr teilt mit, dass innerhalb des Bauschutzbereiches Flugplatz Rheine-Bentlage Bauhöhen über 30 m der behördlichen Zustimmung bedürfen (Hinweis im B-Plan).

2.6 Die nordrhein-westfälische und niedersächsische Straßenbaubehörde fordern die zeichnerische Aufnahme der fernstraßenrechtlichen Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen entlang der B 70 und der A 30 in den Bebauungsplan plus textlicher Hinweise. Dem wurde entsprochen.
Weiterhin wurde die unzureichende Qualität der Verkehrsabwicklung am Knotenpunkt B 70/A 30 mit den zuständigen Behörden erörtert. Ergebnis ist, dass die Anschlussstelle leistungsfähiger gestaltet bzw. baulich angepasst werden muss. Zwischen der Stadt Rheine und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW – Regionalniederlassung Münsterland wird es diesbezüglich eine Vereinbarung geben, die die Planungs- und Baumodalitäten regelt. Insofern konnten die vorgetragenen Bedenken der Autobahnniederlassung Hamm ausgeräumt werden.

Nach sachgerechter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde am 30. November 2016 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz beschlossen. Im Zuge dieses Beschlusses

werden auch die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung - die voraussichtlich im Dezember 2016/Januar 2017 stattfinden wird - benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten.

Rheine, 21. November 2016

S t a d t R h e i n e
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Martin Dörtelmann
(Städtischer Oberbaurat)