

Vorlage Nr. 216/07

Betreff: **8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. M 60,**
Kennwort: "Industriegebiet Mesum-West", der Stadt Rheine

- I. Beratung der Stellungnahmen**
 - 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**
 - 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB**
- II. Bestätigung der Beschlüsse des Stadtentw.ausschusses**
- III. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauG**
- IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"			13.06.2007		Berichterstattung durch:		Herrn Schröer Frau Gellenbeck	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			
Rat der Stadt Rheine			19.06.2007		Berichterstattung durch:		Herrn Dewenter Herrn Kuhlmann	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

51	Stadtplanung
----	--------------

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

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

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

- beim Produkt/Projekt _____ in Höhe von _____ € zur Verfügung.
- in Höhe von _____ **nicht** zur Verfügung.

mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja Nein

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 2. April 2007 bis einschließlich 4. Mai 2007 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt, d.h. insbesondere zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

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

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem der Bebauungsplanänderung zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt ist (Anlage 3). Sie ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen.

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2).

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

I. Beratung der Stellungnahmen

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

- 1.1** Kanzlei Holtfester & Dr. Bems, Poststraße 15 a, 48431 Rheine;
Mandant ein **Anlieger der Juteweberstraße**, 48432 Rheine;
Schreiben vom 04.05.2007

Inhalt:

- s. Anlage 4 -

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Seit dem 16. Januar 1984 ist der Bebauungsplan Nr. M 60, Kennwort: „Industriegebiet Mesum-West“ in Kraft. Mit Baugenehmigung vom 7. August 1996 siedelte sich der Einwender in dem per Bebauungsplan festgesetzten „Gewerbegebiet“ an. Fertiggestellt wurden die Gebäude für ein Taxiunternehmen mit zugeordnetem Betriebswohnhaus an der Ecke Burgsteinfurter Damm/Juteweberstraße im Frühjahr 1997.

Das seit 1984 bestehende Gewerbegebiet ist entsprechend der nordrhein-westfälischen Abstandsliste gegliedert. Insofern sind die zulässigen gewerblichen Nutzungen und Betriebsarten klar vorgegeben und konkret definiert. Mit einer gegenüber geplanten Betriebshalle im zulässigen Spektrum musste vom Einwender stets gerechnet werden. Ein Anspruch auf Freihalten der Wiesen- bzw. Rasenfläche auch innerhalb der „alten“ Baugrenzen besteht nicht. Selbst außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche hätte seit Jahrzehnten eine massive Versiegelung bzw. eine Nutzung als betriebliche Hof- oder Rangierfläche realisiert werden können.

Die geplante Produktionshalle mit Büro- und Sozialräumen (25 x 50 m) soll die bereits auf dem Grundstück angesiedelte Rohrbiegerei (Fa. Robitec) aufnehmen (Anlage 5). Hier wird künftig Rohrmaterial im Einschichtbetrieb (7.00 – 17.00 Uhr) verarbeitet bzw. Werkstücke gebogen (Handläufe, Maschinenkomponenten, Rammschutz oder Fahrradständer).

Nach Aussage der Ehefrau des Einwenders findet diese Tätigkeit derzeit nahezu lautlos statt. Eine Lärmbelästigung durch die Rohrbiegerei besteht nicht. Dies deckt sich mit der Stellungnahme der Bezirksregierung Münster, Dezernat 53, Umweltüberwachung (ehem. Staatliche Umweltamt) im Rahmen des Bauantrages zur „neuen“ Betriebshalle. Mit Schreiben vom 19. April 2007 stehen aus Sicht des Immissionsschutzes dem Vorhaben keine öffentlichen Belange entgegen; es werden also behördlicherseits keine Bedenken erhoben.

Die vom Einwender behauptete Beeinträchtigung „gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ ist unbegründet und hier nicht zu besorgen. Der angeführten Nicht-Berücksichtigung der „Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ fehlt jegliche Argumentation und wird hier als juristische Platitude gewertet.

Durch den Umzug der Fa. Robitec in die „neue“ Betriebshalle werden im „alten“ Gebäude Räumlichkeiten frei, die durch die dort bereits ansässige Fa. TechnoPRINT Werbemedien (Siebdruck, Grafikdesign, Werbetechnik, Großformat-Digitaldruck) belegt werden. Insofern dient der Neubau sowie der Frei- bzw. Umzug der Erweiterung bzw. Expansion bestehender Unternehmen im Rahmen der betrieblichen Existenzsicherung.

Mit dieser Bebauungsplanänderung werden letztlich Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen angemessen Rechnung getragen.

Entgegen der Darstellung des Einwenders bleibt der Zu- und Abfahrtsverkehr nahezu unverändert. Es handelt sich hier – wie oben beschrieben – nicht um gewerbliche Neuansiedlungen, sondern um Erweiterungen bestehender Betriebe. In geringem Maße werden neue Arbeitsplätze geschaffen, die demnach als Berufspendler nur minimalste Auswirkungen auf die Verkehrs- und Lärmsituation entlang der Juteweberstraße verursachen. Auch die betrieblichen Anliefer- und Ab-

transportfrequenzen werden sich kaum erhöhen. „Erhebliche Immissionsmehrbelastungen“ werden durch diese Bebauungsplanänderung also nicht ausgelöst.

In die sachgerechte Abwägung muss insbesondere eingestellt werden, dass hier ein festgesetztes „Gewerbegebiet“ vorliegt und kein „allgemeines Wohngebiet“ mit einem entsprechend höheren Schutzstatus. Der Einwender selbst profitiert als immissionsverursachender Gewerbetreibender von der o.g. Festsetzung, muss allerdings für sein Betriebswohnhaus die üblichen Einschränkungen hinnehmen.

Der Anregung die geplante Betriebshalle im „hinteren Grundstücksteil“ zu errichten kann nicht gefolgt werden (Anlage 6). Nach dem St.-Florians-Prinzip soll das Gebäude weiter in den „Innenbereich“ verlagert werden, um die behauptete Belastung mit Immissionen zwar für die Mandantschaft zu verringern, allerdings für die anderen, „hinteren“ Anlieger zu erhöhen. Insofern ist gerade der beantragte Standort am Burgsteinfurter Damm – gegenüber dem Wald bzw. Außenbereich – aus immissionsschutzrechtlicher Sicht am wenigsten störend. Zudem ist die „neue“ Betriebshalle in Richtung Südwesten orientiert, d.h. so weit wie möglich von dem Einwender abgerückt, letztlich mehr als 60 m vom Betriebswohnhaus entfernt.

Außerdem hat der Eigentümer dargelegt, dass der „hintere Grundstücksteil“ bzw. die gewerbliche „Freifläche“ für das Ab-/Aufstellen von zeitweise über 200 Kraftfahrzeugen vorgehalten werden muss. Das Auto-Auktionshaus benötigt diese Flächen zwingend für die Versteigerungen und Abholungen, sind also nicht disponibel. Letztlich sollten im Rahmen der Überlegungen zum Planerfordernis bzw. zur Leitidee einer „geordneten städtebaulichen Entwicklung“ keine detaillierten Vorgaben für betriebsinterne Abläufe sowie betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten definiert werden.

Von der Ehefrau des Einwenders wurde mündlich vorgetragen, dass der Blick von der Hausterrasse auf die „neue“ Betriebshalle vermutlich sehr störend wirken wird.

Zunächst ist zu konstatieren, dass der Neubau lediglich eine Höhe von 7,90 m aufweisen (ab natürlicher Geländeoberfläche bis Oberkante Attika) und zum Einwendergrundstück nur die Schmalseite präsentieren wird. Zum Vergleich ist das eingeschossige Betriebswohnhaus des Einwenders 8,60 m und die Stahlhalle des Taxiunternehmens 5,20 m hoch. Von der Terrasse des Einwenders aus wird die relativ niedrige und weit entfernte Gewerbehalle von der mehr als 2 m hohen Hecke und den Sträuchern des Einwendergrundstücks fast komplett verdeckt (Anlage 7). Außerdem ist eine Wahrnehmung des geplanten Baukörpers wenn überhaupt nur aus den Augenwinkeln möglich. Eine visuelle Beeinträchtigung durch die „neue“ Produktionshalle ist - zumal sie planungsrechtlich wesentlich höher und näher heranrücken könnte - nicht gegeben. Zudem ist im Bebauungsplan zwischen dem Wohnhaus des Einwenders und dem Gewerbeareal südwestlich der Juteweberstraße eine 5 m breite Pflanzgebotsfläche festgesetzt, die dringend der Umsetzung harret.

Letztlich bietet das Gewerbegebiet noch „Freiflächen“, die aus städtebaulicher Sicht – zum Schutz der weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsgrundstücken - einer Nachverdichtung zugeführt werden sollten.

Insofern wird es befürwortet eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen in Bereichen vorzunehmen, die – lediglich auf Grund anderer gesetzlicher Vorgaben (hier Straßen- und Wegegesetz NRW) - bisher „zurückgehalten“ werden mussten. Ohne diese Vorgaben wären die Baugrenzen in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes nicht so weit vom Burgsteinfurter Damm (L 578) „weggerückt“ worden. Nach „Lockerung“ dieser straßenrechtlichen Verbote bzw. Beschränkungen (hier in puncto Abstände und Sichtdreiecke) wird nunmehr eine „Korrektur“ vorgenommen. Diese planungsrechtliche Anpassung dient vor allem den Anliegern und Mietern, also den Gewerbetreibenden entlang des Burgsteinfurter Dammes und nicht nur einem Einzeleigentümer. Insofern ist die Aussage des Einwenders falsch, dass „kein einziger Anlieger“ die Erweiterung der Baugrenzen wünscht.

Diese Bebauungsplanänderung dient letztlich der Mobilisierung wertvoller Bauflächen, der Optimierung der bestehenden Betriebsabläufe sowie dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich werden hier die Möglichkeiten der Nachverdichtung, als Maßnahme zur Innenentwicklung genutzt.

Insgesamt löst diese Bebauungsplanänderung keine gravierenden Störungen und bodenrechtliche Spannungen aus, die zu einer wesentlichen Benachteiligung der betroffenen Anliegerschaft führen könnten. Die sachgerechte Abwägung führt zum Ergebnis, dass die hier vorgenommene moderate Erweiterung des Baurechts städtebaulich vertretbar und zumutbar ist. Der von dem Einwender unterstellte Verstoß gegen das Abwägungsgebot wird zurückgewiesen.

Ebenfalls nicht durchschlagend ist die Behauptung, dass vor über 10 Jahren eine mündliche Zusage über die Unantastbarkeit der Bebauungsgrenzen abgegeben wurde. Über den Wert dieser lapidaren, nicht belegten Aussage muss wohl nicht ernsthaft gestritten werden. Die ominöse Zusage findet selbstverständlich keinen Niederschlag in der Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung.

Die planungsrechtlichen Änderungen entlang des Burgsteinfurter Dammes bleiben letztendlich bestehen. Allerdings sah der öffentlich ausgelegte Planentwurf bisher eine Arrondierung bzw. Angleichung der Baugrenzen entlang der Jutewerberstraße vor. Auf Grund des Einwandes wird die auf 5 m an die Stichstraße herangerückte Baugrenze - entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan von 1984 - „zurückgezogen“. Insofern wird die derzeitige Rechtslage unverändert übernommen und gewährleistet für die gegenüberliegenden Anwohner einen größeren Abstand zu möglichen Hochbauten.

1.2 Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass von Seiten der Öffentlichkeit keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

2.1 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Münster; Stellungnahme vom 18.04.2007

Inhalt:

„Gegen die Änderung werden meinerseits keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.“

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Mit dieser Stellungnahme werden die beiden seit Jahrzehnten störungsfrei funktionierenden, separaten Betriebszu- und -abfahrten widerspruchslos akzeptiert. Die bisher geplante Erschließung über die Planstraße und der Trasse mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entfällt. Eine direkte Anbindung der beiden bestehenden Betriebe an die Landesstraße wird mit dieser Bebauungsplanänderung planungsrechtlich gesichert.

Auf Nachfrage bei der zuständigen Fachbehörde bzw. dem Landesbetrieb Straßenbau NRW konnte für die Bauherren entlang des Burgsteinfurter Dammes ein weiterer positiver Aspekt erreicht werden. Die verbindlich einzuhaltende, 10 m breite „Bauverbotszone“ zur Landesstraße muss nicht erst an der Grundstücksgrenze beginnen, sondern bereits am äußeren Fahrbahnrand der L 578. D.h. an den derzeit befestigten Fahrbahnrand schließen sich - bis zur vorderen Baugrenze - ein 3,5 m breiter Rasenstreifen (Dispositionsfläche für Straßenumbaumaßnahmen wie Radweg oder Seitengraben), eine 5,0 m breite Pflanzgebotsfläche sowie eine 1,5 m breite nicht überbaubare Grundstücksfläche an. Bei Einhaltung der vom Landesbetrieb geforderten 10 m-Zone dürfen die Baukörper also bis 6,5 m an die Grundstücksgrenze zum Burgsteinfurter Damm heranrücken.

Eine Änderung des öffentlich ausgelegten Planentwurfes wird damit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erforderlich (s. unten).

2.2 Sonstige Stellungnahmen

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

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

II. Bestätigung der Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" zu den während der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen zur Kenntnis und bestätigt diese.

III. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird festgestellt, dass

- a) durch die „Zurücknahme“ der Baugrenze entlang der Juteweberstraße auf den ursprünglichen Zustand und die Verschiebung der Baugrenze um 3,5 m in Richtung des Burgsteinfurter Dammes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- b) die Öffentlichkeit durch diese marginale Korrektur nicht betroffen wird sowie
- c) die berührte Behörde der o.g. Änderung zugestimmt hat.

Der Rat der Stadt Rheine beschließt die unter Punkt a) beschriebene Änderung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung nach den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeit) und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange).

IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß der §§ 1 Abs. 8 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Mai 2005 (GV. NRW S. 498) wird die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. M 60, Kennwort: "Industriegebiet Mesum-West", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. M 60, Kennwort: "Industriegebiet Mesum-West", der Stadt Rheine aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und demzufolge keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf.