

BEGRÜNDUNG

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. M 60

Kennwort:
"Industriegebiet Mesum-West"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: Mai 2007



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

1.	Anlass der Planung; Planerfordernis	3
2.	Änderungsbereich	3
3.	Übergeordnete Vorgaben	3
4.	Lage im Stadtgebiet; Prägung	4
5.	Verkehr; Ver- und Entsorgung; Altlasten; Kampfmittel; Denkmäler	4
6.	Inhalt der Planänderung	5
7.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	6
8.	Ergänzende Feststellungen	7

1. Anlass der Planung; Planerfordernis

Anlass für diese Bebauungsplanänderung ist der Wunsch einiger Eigentümer die beschränkenden Festsetzungen bezüglich der Baugrenzen zu erweitern und die Verkehrsgrün- bzw. Pflanzgebotsflächen in der Breite zu vereinheitlichen. Letztlich dienen diese planungsrechtlichen Veränderungen der zweckmäßigeren Nutzung der Baugrundstücke und der Optimierung der gewerblichen Betriebsabläufe.

Der Bebauungsplan Nr. M 60, Kennwort: „Industriegebiet Mesum-West“, der Stadt Rheine hat in seiner Erstfassung am 16. Januar 1984 Rechtskraft erlangt. In den Folgejahren ist dieser Bebauungsplan wiederholt vereinfacht und förmlich geändert bzw. ergänzt worden. Diese Bauleitplanänderung mit geringen Verschiebungen der Baugrenzen und Pflanzgebotsflächen berührt die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht. Insofern wird diese 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. M 60, Kennwort: „Industriegebiet Mesum-West“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch durchgeführt.

2. Änderungsbereich

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

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird gebildet durch die Flurstücke 360, 407, 604, 605, 606, 607, 764, 807, 808, 814 tlw. (Juteweberstraße), 815, 858 tlw. (Burgsteinfurter Damm) und 888. Die Flurstücksbezeichnungen beziehen sich auf die Flur 20, der Gemarkung Mesum. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland weist das Änderungsgebiet als "Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich" aus. Insofern wird gemäß § 1 Abs. 4 BauGB dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung Rechnung getragen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt für das zur Disposition stehende Areal „gewerbliche Baufläche“ dar. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB bleibt also gewahrt.

4. Lage im Stadtgebiet; Prägung

Der Änderungsbereich befindet sich im Südwesten des Stadtteiles Mesum - zwischen Juteweberstraße und geplanter Leineweberstraße - ca. 1,7 km Luftlinie vom Stadtteilzentrum entfernt. Das Gelände ist eben, wobei die natürliche Geländeoberfläche bei etwa 44 m ü. NN liegt.

Die nähere Umgebung wird hinsichtlich der baulichen Nutzungsformen geprägt durch das Nebeneinander von vorhandener Wohnbebauung entlang der südwestlichen Seite der Finkenstraße einerseits und südwestlich anschließenden gewerblichen Bauflächen andererseits. Südlich und westlich des Änderungsbereiches schließen sich landwirtschaftliche Flächen und Waldgebiete an. Weiter nördlich hat ein Tennisclub mit 6 Plätzen plus Vereinheim sein Domizil.

Innerhalb des aktuellen Plangebietes befinden sich ausschließlich gewerbliche Betriebe: Teilbereiche eines Autohauses, eine Rohrbiegerei, eine Autoverwertungsfirma und ein Marmor- bzw. Steinmetzbetrieb.

Das festgesetzte Gewerbegebiet ist nach den Vorgaben des nordrhein-westfälischen Abstandserlasses, welcher die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten regelt, gegliedert.

5. Verkehr; Ver- und Entsorgung; Altlasten; Kampfmittel; Denkmäler

Das Änderungsgebiet wird durch den Burgsteinfurter Damm (Landesstraße 578) und die Juteweberstraße erschlossen. Die Autoverwertungsfirma und der Steinmetzbetrieb haben separate Grundstücksein-/ausfahrten an der freien Strecke der L 578, also außerhalb der Ortsdurchfahrt. Die geschlossene Ortslage beginnt erst hinter bzw. nordöstlich der Upmannstraße.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Strom wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH sichergestellt. Die Versorgung mit Erdgas wird nur nach positiver Wirtschaftlichkeitsberechnung erfolgen. Löschwasser steht mit 8000 l/min als Grundsatz nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 durch das leitungsgebundene Trinkwasserversorgungsnetz zur Verfügung. Die Ableitung des Abwassers wird über das vorhandene innerstädtische Entwässerungssystem bewerkstelligt. Dieses entspricht auch den Vorgaben des Zentral-Abwasserplanes.

Der Autoverwertungsbetrieb ist als Verdachtsfläche im Altlastenverzeichnis der Stadt Rheine aufgeführt (Reg.-Nr. 19-13/AS(3710/10)). Ansonsten liegen der Stadt Rheine keine Verdachtsmomente vor, dass im Änderungsbereich Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) vorhanden sind.

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

Da ein Kampfmittelvorkommen niemals völlig ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Gegebenenfalls erforderliche Ramm-/Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung sind gesondert anzuzeigen.

Es befinden sich weder Baudenkmäler noch, nach derzeitigem Kenntnisstand, Bodendenkmäler im Plangebiet.

Für den Änderungsbereich und das mit ihm in funktionalem Zusammenhang stehende Umfeld bestehen keine naturnahen oder ökologisch bedeutsamen Landschaftsstrukturen oder -elemente.

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft, wie Naturdenkmäler bzw. geschützte Landschaftsbestandteile gemäß §§ 28 und 29 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) bzw. §§ 22 und 23 LG NW (Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen), liegen im Änderungsbereich nicht vor.

6. Inhalt der Planänderung

Diese Änderung des Bebauungsplanes vollzieht die Anliegerwünsche bzw. die Absichten der Eigentümer nach. Grundsätzlich bleibt es bei den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes. Dieser wird lediglich geringfügig modifiziert.

Um eine neue Betriebshalle auf dem Flurstück 807 zu realisieren, wird die Baugrenze um 13,5 m in Richtung Burgsteinfurter Damm verschoben. Das bisherige Anbauverbot von 20 m Breite entlang der Landesstraße kann nach Ersatz des Verbotes durch eine Zustimmungspflicht – nach Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau, Münster – auf 10 m reduziert werden; gemessen vom äußeren Fahrbahnrand (nicht von der Grundstücksgrenze), der 3,5 m in der Straßenparzelle liegt.

Ebenfalls wurden - in Abstimmung mit der o.g. zuständigen Behörde – die Sichtdreiecke an der Juteweber- und der geplanten Leineweberstraße verkürzt. Die bisherige Annäherungssicht von 10 m kann nunmehr auf 5 m Anfahrtsicht sowie die bisherigen Schenkellängen von 185 m auf 110 m minimiert werden; dies ebenfalls vom äußeren Fahrbahnrand gemessen.

Obwohl die hier zulässige Höchstgeschwindigkeit auf Grund des vorgezogenen Ortseingangsschildes 50 km/h beträgt, werden - von St. Arnold kommend - bis in den dichter bewohnten Siedlungsbereich von Mesum höhere Geschwindigkeiten gefahren. Insofern sollten hier keine geringeren Schenkellängen zum Tragen kommen.

Um eine optimale Ausnutzung wertvoller Gewerbegrundstücke zu gewährleisten, ist der Pflanzgebotsstreifen geringfügig verkleinert und entlang des Burgsteinfurter Dammes einheitlich auf 5 m Breite festgesetzt worden. Die optische Abschirmung zwischen Landesstraße und Gewerbegebiet bleibt dabei unberührt. Unterbrochen wird der Grünstreifen lediglich durch zwei jeweils 6 m breite Grundstückszu-/ausfahrten, die seit über 30 Jahren die private Erschließung der Betriebe darstellen. Da mit einer Alternativerschließung über die geplante Leineweberstraße kurz- wie mittelfristig nicht zu rechnen ist, sollen hier maximal zwei seit Jahrzehnten störungsfrei funktionierende, separate Zu- und Abfahrten planungsrechtlich gesichert werden. Die restliche Strecke entlang des Burgsteinfurter Dammes bleibt mit einem Zu- und Abfahrtsverbot belegt.

Die Sicherung der oben beschriebenen Grundstückerschließung hat die Rücknahme des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sowie der Stellplatzanlage inklusive der üppigen Verkehrsgrünfläche im Einmündungsbereich der geplanten Leineweberstraße zur Folge. Diese Umnutzung von Flächen dient letztlich den angrenzenden Gewerbebetrieben bei der Optimierung der Betriebsabläufe. Die bisher weit zurückliegenden Baugrenzen werden nunmehr möglichst nah an den Burgsteinfurter Damm geführt, um damit wertvolle Bauflächen zu mobilisieren.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die durch den Ursprungsbebauungsplan bereits bestehenden Baurechte werden nicht wesentlich erweitert, so dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu besorgen sind. Insofern sind von dieser Bauleitplanung keine Eingriffe im Sinne des § 18 Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten und damit auch nicht zu kompensieren.

Die Verschiebung der Baugrenzen bewirkt keinen höheren Versiegelungsgrad, sondern lediglich eine flexiblere Stellung der baulichen Anlagen. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 – hier als Indikator für eine maximale Bebauung und Bodenüberdeckung bzw. -versiegelung – bleibt unverändert. Anzumerken ist lediglich die Reduzierung der Pflanzgebotsfläche.

Diese ist allerdings so minimal, dass sie keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung und somit auch keinen Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne darstellt.

8. Ergänzende Feststellungen

Die Änderung geht aus dem Änderungsplan durch Gegenüberstellung von "Alt" und "Neu" hervor.

Außer den im Änderungsbereich definierten Festsetzungen bleiben die sonstigen textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie die Geltung der Baunutzungsverordnung und des Abstandserlasses NRW des Ursprungsbebauungsplanes sowie dessen Änderungen unberührt.

Die Durchführung des Änderungsverfahrens verursacht für die Stadt Rheine keine Folgekosten. Besondere bodenordnende Maßnahmen (u. a. gesetzliche bzw. amtliche Umlegung, Grenzregelung) werden nicht ausgelöst.

Die Bebauungsplanänderung wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich „Planen und Bauen“, Produktgruppe „Vermessung“.

Rheine, 31. Mai 2007

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

Michaela Gellenbeck
(städt. Baurätin z.A.)