



Stadt Rheine

OT Mesum
Kreis Steinfurt

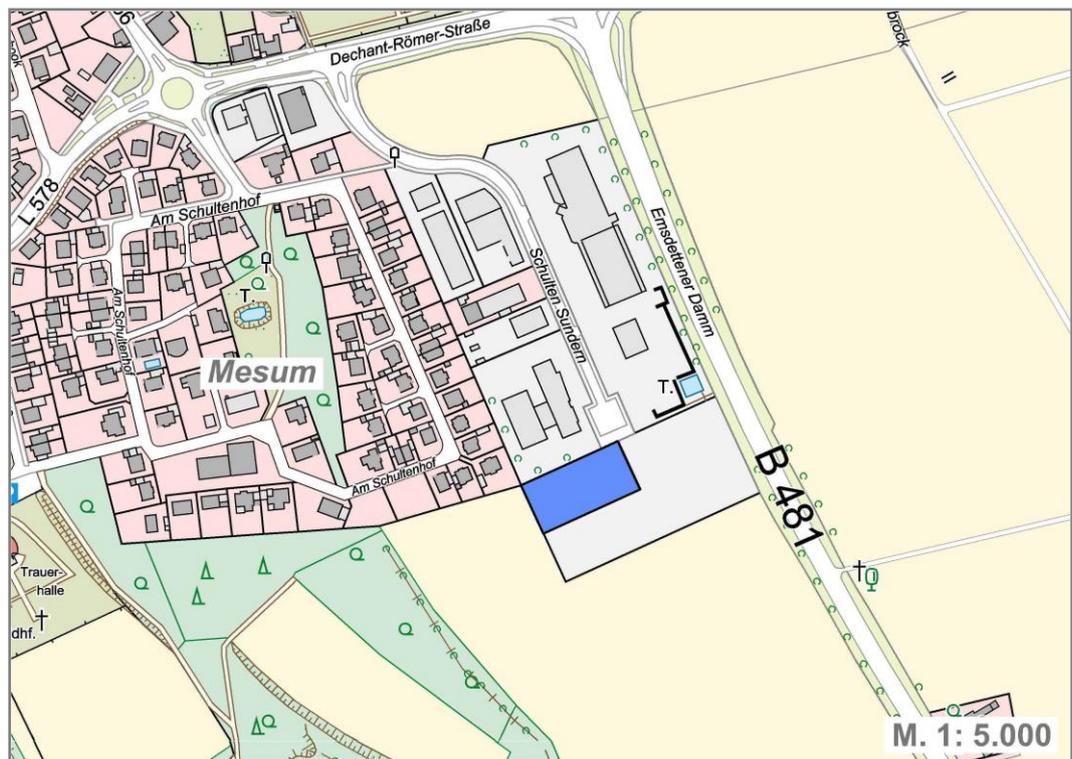
Bebauungsplan Nr. 294 „Gewerbegebiet Mesum-Süd“ 2. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- öffentliche Auslegung -

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR

- Wasserwirtschaft · Infrastruktur
- Straßenbau · Verkehr
- Landschaftsplanung
- Stadtplanung
- Ingenieurvermessung
- Geoinformationssysteme

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Begründung	1
1. Grundlagen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 294 „Gewerbegebiet Mesum-Süd“	1
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2 Aufstellungsbeschluss	1
1.3 Geltungsbereich der 2. Änderung	1
1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	1
1.5 Verfahren	1
2. Planungsanlass, -ziele	2
3. Inhalt des Bebauungsplanes	2
3.1 Art der baulichen Nutzung	2
3.2 Maß der baulichen Nutzung	3
3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	4
3.4 Verkehrsflächen, Erschließung	4
3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	4
3.6 Grünordnung	4
4. Verwirklichung des Bebauungsplanes	4
4.1 Ver- und Entsorgung	4
4.2 Soziale Maßnahmen	4
4.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege	4
4.4 Altlasten	5
5. Berücksichtigung der Umweltbelange	5
II. Verfahrensvermerk	8

Anlagen: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 294 „Gewerbegebiet Mesum-Süd“, 2. Änderung

Abstandsliste 2007

I. Begründung

1. Grundlagen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 294 „Gewerbegebiet Mesum-Süd“

1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- a) Baugesetzbuch – BauGB
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) – BauNVO
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) – PlanZV
- d) Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG
- e) Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen – GO
- f) Bauordnung Nordrhein-Westfalen – BauO NRW

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 294 „Gewerbegebiet Mesum-Süd“ beschlossen.

1.3 Geltungsbereich der 2. Änderung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt in der Stadt Rheine im Ortsteil Mesum, westlich des *Emsdettener Dammes* und südlich der Straße *Schulten Sundern*. Er umfasst dort das Flurstück 353 der Flur Nr. 10, Gemarkung Mesum.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 294 „Gewerbegebiet Mesum-Süd“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,25 ha.

Dem Plangebiet lag bisher die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 294 „Gewerbegebiet Mesum-Süd“ zugrunde. Nördlich grenzt der Ursprungsbebauungsplan Nr. 294 „Gewerbegebiet Mesum-Süd“ und nordwestlich der Bebauungsplan Nr. 295 „Wohnpark Mesum“ an.

1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheine weist für den Geltungsbereich ein *Sondergebiet (SO)* mit der Zweckbestimmung *Großflächiger Einzelhandelsbetrieb / Autohandel* gemäß § 11 BauNVO aus. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung Sondergebiet (SO) wird in diesem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes verändert. Somit sind die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 294 „Gewerbegebiet Mesum-Süd“ nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheine wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

1.5 Verfahren

Da es sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 294 „Gewerbegebiet Mesum-Süd“ um eine Maßnahme der Innenentwicklung von Flächen innerhalb

eines im Zusammenhang bebauten Bereiches handelt, wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

2. Planungsanlass, -ziele

Städtebauliche Ziele unterliegen stärker als viele andere Planungen Schwankungen, die sich aus stetig ändernden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben. Das Wirkungsgefüge vieler teilweise konträrer Ansprüche muss immer wieder in Deckung gebracht und neu geordnet werden. Im Ursprungsbebauungsplan ist für den Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 294 „Gewerbegebiet Mesum-Süd“ ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel bzw. einen Autohandel festgesetzt. Bislang wurde an dieser Stelle kein Autohaus umgesetzt. Im nordwestlichen Teilbereich soll nun eine Praxis für Physiotherapie mit Betriebsleiterwohnung errichtet werden.

Berücksichtigung des Gebotes der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB/Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Vor dem Hintergrund der BauGB-Novellierung aus dem Jahre 2013 sind Kommunen gehalten, eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben (§ 1 Abs. 5 BauGB). Dies unterstreicht die Grundsätze der sog. Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden einfordert. Demnach erfordert es eine gesonderte Begründung, wenn Flächenbedarfe nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung befriedigt werden können und daher Flächen, die land- oder fortwirtschaftlich genutzt werden, in Anspruch genommen werden müssen.

Da die Ressource ‚Boden‘ begrenzt ist, ist die Nachverdichtung in einem bereits vollständig erschlossenen und bebauten Gebiet erklärtes städtebauliches Ziel der Stadt Rheine. Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um die Änderung in einem planungsrechtlich bereits überplanten Bereich, sodass keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden. Außerdem grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an ein bestehendes Gewerbegebiet an.

Diese Optionen der Nachverdichtung sind regelmäßig einer Flächeninanspruchnahme und Erweiterung am Siedlungsrand vorzuziehen.

Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes gem. § 1 Abs. 5 BauGB/§ 1a Abs. 5 BauGB

Zur nachhaltigen Stadtentwicklung zählt entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB auch die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den abwägungsrelevanten Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und somit eine Nachverdichtung in einem bereits erschlossenen Gewerbegebiet handelt, trägt der Bebauungsplan zur Begrenzung des Flächenverbrauchs und zum Schutz unbesiedelter, klimawirksamer Freiräume bei.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet wie folgt festgesetzt:

3.1.1 Gewerbegebiet GE

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im **GE** nur die regelmäßig zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 folgende Nutzungen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die regelmäßig zulässige Nutzung gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese Nutzungen würden zu erheblichen Störungen innerhalb des Plangebietes führen und die beabsichtigte städtebauliche Zielsetzung unterlaufen und können deshalb an anderen Stellen im Stadtgebiet umgesetzt werden.

3.1.2 Zulässige bauliche Nutzungen, hier: Betriebsleiterwohnungen

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig. Mit der Aufgabe eines Betriebes erlischt die Zulässigkeit der direkt zugeordneten Wohnnutzung.

Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass dem Bedürfnis von Gewerbetreibenden, die aus wirtschaftlichen Gründen keinen eigenen Wachdienst zum Schutze ihres Geländes und der darauf befindlichen Maschinen und Güter beauftragen können, dennoch die Möglichkeit der dauerhaften (Zugangs-)Kontrolle zum Betriebsgelände zu ermöglichen.

3.1.3 Ausschluss von Nutzungen, hier: Abstandsliste (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach Betriebs- bzw. Anlagenarten gegliedert. Unzulässig sind alle Betriebe/Anlagen, die in der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 6. Juni 2007 (siehe Anhang) genannt sind sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Für Betriebe der Abstandsklasse VII sind Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, sofern nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz gesichert ist.

Die Abstandsliste ist der Begründung zu diesem Bauleitplan als Anlage beigefügt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse $Z = II$ sowie einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,6$ festgesetzt.

3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Der überbaubare Bereich orientiert sich entlang der Grundstücksgrenzen mit einem 3 m breiten Grenzabstand.

3.4 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Änderungsbereich ist bereits über die Straße *Schulten Sundern* an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die verkehrliche Situation ist durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO dahingehend geregelt, dass sie nur im überbaubaren Bereich und in den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

3.6 Grünordnung

Das Pflanzgebot des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleibt unverändert erhalten. Demnach ist entlang der Westgrenze des Änderungsbereiches eine 5 m breite Gehölzpflanzung mit heimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Die Pflanzenauswahl ist entsprechend des Merkblattes zur Verwendung heimischer Gehölze in Nordrhein-Westfalen der Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 33 (2008) zu treffen und den örtlichen Verhältnissen anzupassen. Die Pflanzung wird als Strauch-Baumhecke angelegt und dauerhaft erhalten. Ausfälle sind in der nächstgelegenen Vegetationsperiode zu ersetzen.

4. **Verwirklichung des Bebauungsplanes**

4.1 Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich befindet sich in einem bereits erschlossenen Gebiet. Das auf dem Gewerbegrundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist vollständig auf den Grundstücken zu versickern. Bezüglich dieser Versickerung ist eine Erlaubnis gemäß §§ 8 und 10 Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.

4.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

4.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 294 „Gewerbegebiet Mesum-Süd“ befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW).

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern werden nicht berührt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 294 „Gewerbegebiet Mesum-Süd“ sind keine Baudenkmale betroffen.

4.4 Altlasten

Im Geltungsbereich der 2. Änderung sind keine Altlasten bekannt. Der Gefahrenverdacht kann daher vorbehaltlich der ordnungsbehördlichen Einschätzung als ausgeräumt gelten.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Auch die Festlegung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Unabhängig von diesen planungsrechtlichen Vorgaben zum beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen und das Gebot zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 1a Abs. 3 BauGB weiterhin zu beachten. Zwingend zu beachten sind ferner die Belange des Besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44 ff BNatSchG.

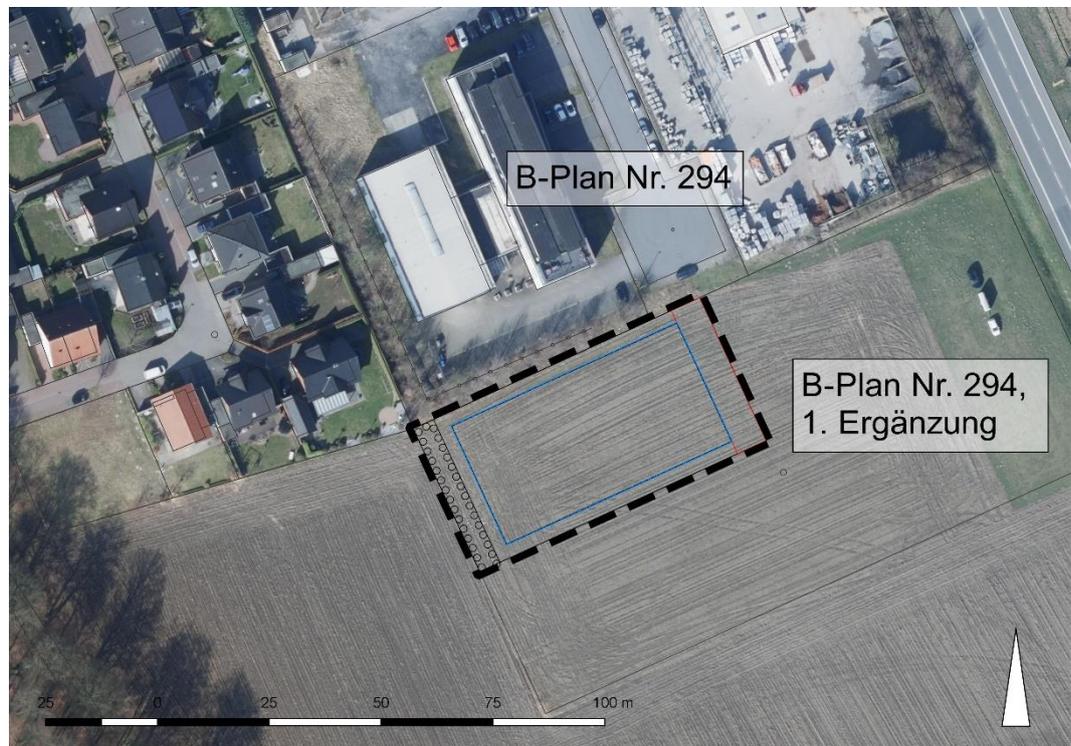


Abb.: Realnutzung (Quelle Luftbild: www.wms.nrw.de/geobasis)

Bestehendes Planungsrecht: Das Plangebiet ist Bestandteil der rechtskräftigen 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 294 „Gewerbegebiet Mesum-Süd“. Die Erweiterung des Plangebietes erfolgte im Vollverfahren mit Durchführung einer

Umweltprüfung einschließlich Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Realnutzung: Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 294 ist bereits vollständig erschlossen und aktuell, ebenso wie die westlich, südlich und östlich angrenzenden Flächen, intensiv ackerbaulich genutzt. Nördlich schließt bestehendes Gewerbegebiet an, welches zum vorliegenden Änderungsbereich mit einem etwa 5 m breiten Pflanzstreifen abgegrenzt ist.

Auswirkungen durch Umsetzung der Planung: Die zu erwartenden Umweltauswirkungen durch Bebauung des Plangebietes wurden bereits mit Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 294 im Jahr 2007 betrachtet. Von der Planung ausgehende erhebliche Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild. Von zusätzlichen Auswirkungen durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ist bei gleichbleibender Grundflächenzahl/Versiegelungsrate von keinen zusätzlichen negativen Auswirkungen auszugehen. Der Verlust des als schutzwürdig eingestuftes Plaggeneschbodens wird im Umweltbericht zur 1. Ergänzung als verbleibende erhebliche Umweltauswirkung eingestuft. Durch die geplante umfängliche Versiegelung entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft werden einerseits durch die planinterne Minderungs-/Ausgleichsmaßnahme eines 5 m breiten, standortheimischen Pflanzstreifens rund um den Ergänzungsbereich und andererseits durch externe Maßnahmen auf Flächen der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt kompensiert. Diese Maßnahmen bleiben im vorliegenden Verfahren unverändert erhalten. Auch alle weiteren im Umweltbericht genannten Vermeidungs-/Verminderungs- und Schutzmaßnahmen behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Hinzu kommen der Erhalt und Schutz des nördlich gelegenen Gehölzstreifens insbesondere während der Bauarbeiten.

Artenschutzrechtliche Belange

Mit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß §§ 44 ff BNatSchG gelten auch für bauleitplanerisch zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Hierzu zählen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und das Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG. Somit ist auch in Bauleitplanverfahren die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) hat hierbei für das Land Nordrhein-Westfalen eine naturschutzfachlich begründete Auswahl von sogenannten planungsrelevanten Arten getroffen, die bei einer Artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen sind.

Wie bereits im Umweltbericht zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 294 erläutert, weisen der durch Bundesstraße und gewerbliche Nutzung vorbelastete, strukturarme Planungsraum und seine unmittelbare Umgebung auch gegenwärtig keine essentiellen Habitatqualitäten und Lebensraumfunktionen auf. Die betroffene Ackerfläche weist allenfalls Nahrungsraumfunktion für allgemein verbreitete, störungsunempfindliche Vogelarten auf. Die gilt auch für die Lebensraumfunktion des nördlich angrenzenden Gehölzstreifens.

Als bedeutsamer Lebensraum und Biotopverbundfläche von regionaler Bedeutung ist laut Umweltbericht zur 1. Ergänzung der westlich liegende Waldkomplex Schulten-Sundern hervorzuheben, der sich in einer Breite von etwa 500 m südlich der bebauten Ortslage von Mesum, bis zum Emsdettener Stadtgebiet erstreckt. Die in einem Abstand von etwa 80 m zum Planbereich liegende Waldfläche weist, im Gegensatz zu den ansonsten vorherrschenden Kiefernforsten, noch bodenständigen Buchen-Eichenmischbestand auf und beinhaltet auch ökologisch wertvolles Buchen-Altholz mit mehreren Höhlenbäumen. In dem Waldkomplex kommen laut

Aussage des Umweltberichtes unter anderem gefährdete Höhlenbrüter wie Hohltaube, Grünspecht und Dohle vor. Aufgrund des Abstandes zwischen Plangebiet und Waldgebiet und der in Kapitel 2 benannten, anvisierten Nutzung der gewerblichen Fläche ist nicht von erheblichen Störwirkungen auf das Waldgebiet auszugehen. Zum einen wird die Gewerbefläche nach Westen hin durch einen Pflanzstreifen eingegrünt und somit abgeschirmt, zum anderen werden Stellplatzflächen im Osten des Änderungsbereiches vorgesehen. Der Anfahrtsverkehr verbleibt gegenüber der Waldfläche somit abseitig hinter den Gebäudekubaturen.

Von einer essentiellen Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. einer Zerstörung relevanter Tierlebensräume und einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch Umsetzung der Planung ist nicht auszugehen.

II. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 294 „Gewerbegebiet Mesum-Süd“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Rheine in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 294 „Gewerbegebiet Mesum-Süd“ sowie die Begründung beschlossen.

Stadt Rheine
Der Bürgermeister

Im Auftrag

.....
Martin Dörtelmann
Städt. Oberbaurat

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 09.01.2019
Lh/Sp/Su-9320.011

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR