ANLAGE 1 zur Vorlage Nr. 176/19

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.294,

Kennwort: "Gewerbegebiet Mesum-Süd", der Stadt Rheine

I. Abwägungsbeschluss

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

1.1 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine; Schreiben vom 03. 03. 2019

Inhalt:

„Anscheinend werden auch in Rheine mehr und mehr Hecken und Grünflächen ökologisch wertlose Kies- und Schotterflächen ersetzt. Unter diesen „Steinwüsten“ verlegen viele Grundstücksbesitzer auch noch eine „Unkrautschutzfolie“, durch die die Fläche hermetisch abgeriegelt werde. Unabhängig vom Erscheinungsbild reduziert sich dadurch die Artenvielfalt in unserer Stadt. Nicht nur Schmetterlinge, Marienkäfer, Bienen oder Hummeln, sondern auch Vögel finden in diesen "Steinwüsten" keine Nahrung. Nicht zuletzt ist auch der Mensch betroffen: Kiesflächen heizen sich in der Sonne wesentlich stärker auf als der von Pflanzen beschattete Erdboden, wodurch das Mikroklima beeinträchtigt wird. Viele Städte begegnen schon dem Trend dieser monotonen Steinwüsten. Z. B. in Dortmund. Dort sind Steingärten in neuen Bebauungsplänen bereits verboten. Insofern rege ich eine Festsetzung im in Rede stehenden Bebauungsplan an, der wie in Dortmund zukünftig das Anlagen von Kies- und Schotterflächen verbietet. Ich rege folgende Festsetzung im Bebauungsplan an: "Vorgärten sind vollflächig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind nur für die erforderlichen Zufahrten/ Stellplätze, Zuwege und Müllstandplätze zulässig. Die flächige Gestaltung der Vorgärten mit Materialien wie z.B. Schotter und Kies ist unzulässig. Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der Grenze der öffentlichen und/oder der privaten Erschließungsanlage, von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten, vorderen Baugrenze oder -linie. "

Abwägungsvorschlag:

Es wird festgestellt, dass sich die vorgetragenen Anregungen hinsichtlich der Gestaltung von Vorgärten auf Wohngebiete beziehen. Bei dem in Frage stehenden Bauleitplanverfahren handelt es sich jedoch um eine gewerbliche Baufläche. Bei gewerblichen Bauvorhaben entstehen üblicherweise keine Vorgärten im klassischen Sinn, sodass dem Vorschlag, die Gestaltung entsprechender Bereiche planungsrechtlich vorzugeben, nicht gefolgt wird.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

2.1 IHK Nord Westfalen, Postfach 4024, 48022 Münster; Stellungnahme vom 27. März 2019

Inhalt:

„Zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 22. 02. 2019 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung:

Grundsätzlich begrüßen wir die planungsrechtlichen Änderungen um anstelle der ursprünglichen Nutzung Sondergebiet mit Zweckbestimmung Großflächiger

Einzelhandelsbetrieb/Autohandel andere gewerbliche Nutzungen im Plangebiet zu ermöglichen.

Konkret geplant ist es eine Praxis für Physiotherapie mit Betriebsleiterwohnung zu errichten.

Krankengymnasten und analog auch Physiotherapeuten zählen unserer Einschätzung nach zu den sogenannten Freien Berufen. Diese Tatsache leiten wir aus dem § 18 Einkommenssteuergesetz (EStG) ab. Hier sind bei den sogenannten Katalogberufen auch Heilberufe aufgezählt, darunter explizit „Krankengymnasten“.

Im § 13 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist vorgegeben, in welchen Baugebieten die freien Berufe zulässig sind. Gebäude für freie Berufe sind in den Baugebieten nach §§ 4a bis 9 BauNVO und somit auch im geplanten Gewerbegebiet zulässig.

Unserer Einschätzung nach sollte eine gewerbliche Nutzung, die als den freien Berufen zugehörig auch in einer Vielzahl anderer Baugebietskategorien wie dem Allgemeinen Wohngebiet, Dorfgebiet, Mischgebiet oder Urbanen Gebiet zulässig ist, nicht zwingend in einem Gewerbegebiet verortet werden. Wir regen an zu prüfen, ob statt der Nutzungskategorie Gewerbegebiet eine andere Baunutzungskategorie gewählt werden sollte.

Nach der vorliegenden Planung würde ein Gewerbegebiet für eine Nutzung in Anspruch genommen werden, die auch in anderen Nutzungskategorien Raum finden kann. In Summe wird der Anteil der verfügbaren Gewerbeflächen im Gemeindegebiet verringert. Diese Flächen stehen in der Konsequenz gewerblichen Nutzungen, die zwingend auf die Baugebietskategorie Gewerbegebiet angewiesen sind, nicht zur Verfügung.

Die Textlichen Festsetzungen in der Planzeichnung unter 1. Art der baulichen Nutzung setzen betriebsbezogenes Wohnen als ausnahmsweise Zulässig fest. Grundsätzlich sind nach der Zielsetzung der BauNVO Gewerbegebiete (GE) und Industriegebiete (GI) zum Wohnen ungeeignet. Betriebsbezogenes Wohnen stellt immer ein Ausnahmetatbestand dar. Wir halten es für zielführend, Wohnnutzungen im Zusammenhang mit der Ausweisung von Gewerbegebieten generell planungsrechtlich auszuschließen.

Bezüglich der geplanten Betriebsleiterwohnung führen Sie unter 3.1.2 in der Begründung zu dem Hintergrund der Festsetzung aus, 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 ermöglicht werden soll.

Wir vertreten die Meinung, dass in einem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren für eine Betriebsleiterwohnung allein durch die verstärkte Gefahr von Einbrüchen und Sachbeschädigungen bei unbewohnten Gewerbegrundstücken keine betriebliche Notwendigkeit für eine Betriebsleiterwohnung begründet wird. Diese Umstände werden für nahezu alle Gewerbegrundstücke zutreffen und es sind regelmäßig andere Sicherungsmaßnahmen möglich (Vergleiche Kommentar zur Baunutzungsverordnung Fickert/Fieseler, 11. Auflage).“

Abwägungsvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Aufgabe des Sondergebietes zugunsten einer gewerblichen Bebauung grundsätzlich begrüßt wird.

Es wird festgestellt, dass die in der Änderungsbegründung genannte Nutzung – Physiotherapiepraxis mit Betriebsleiterwohnung – sowohl über die in § 13 BauNVO genannte Möglichkeit als auch direkt über § 8 BauNVO zulässig ist: gem. § 8 sind in Gewerbegebieten

u.a. Anlagen für gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig. Es wird deshalb keine Notwendigkeit gesehen, die Nutzungskategorie „Gewerbegebiet“ in eine andere Baugebietskategorie der BauNVO umzuwandeln.

Es wird festgestellt, dass es sich bei dem Gewerbegebiet Mesum-Süd bereits zum jetzigen Zeitpunkt nicht um ein klassisches Gewerbegebiet mit produzierenden Betrieben handelt. Im Plangebiet Mesum-Süd ist ein Baumarkt mit Baustoffhandel/-großhandel ansässig, ein Bauservice, der bis zum schlüsselfertigen Gebäude alles rund ums Bauen anbietet, hat ebenfalls seinen Firmensitz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 294. Auch der in Frage stehende Physiotherapeut betreibt bereits eine Praxis im Gewerbegebiet Mesum-Süd. Es handelt sich somit im vorliegenden Fall um eine Betriebsverlagerung bei gleichzeitiger erheblicher Vergrößerung der Praxisfläche. Es geht bei der Änderung auch darum, einen bereits ortsansässigen Betrieb eine Vergrößerungsmöglichkeit zu bieten, den Bestand der Praxis langfristig zu sichern und damit auch die medizinische Versorgung der Mesumer Bevölkerung zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund wird keine Notwendigkeit gesehen, das geplante Gewerbegebiet für Nutzungen vorzuhalten, die nur in Gewerbegebieten zulässig sind.

Der Hinweis auf die Betriebsleiterwohnung wird zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen die Vorgaben der BauNVO zu § 8 übernommen werden. Von der vorgeschlagenen Möglichkeit, nach § 1 (6) BauNVO einzelne Ausnahmen, die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sind, auszuschließen, wird im vorliegenden Fall kein Gebrauch gemacht. Allgemein ist der Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen z.B. angebracht, wenn hierdurch Probleme in Bezug auf emittierende Betriebe entstehen könnten. Im betreffenden Gewerbegebiet sind jedoch – auf Grund der direkt angrenzenden Wohnbebauung – alle im Abstandserlass NRW genannten Betriebe durch textliche Festsetzung ausgeschlossen. Hiermit sind Gewerbeeinheiten mit hohen Emissionswerten im Gewerbegebiet Mesum Süd unzulässig. Betriebsleiterwohnungen würden deshalb die Zulässigkeit von Betrieben auf Grund von unzumutbaren Emissionen für Bewohner des Gewerbegebietes nicht weiter einschränken, da Personen, die in Betriebsleiterwohnungen leben, gegenüber Bewohnern von Wohngebieten höhere Immissionswerte hinnehmen müssen. Der Anregung, generell die Zulässigkeit von Wohnnutzungen in Gewerbegebieten auszuschließen, wird deshalb insgesamt nicht gefolgt.

Über die Genehmigung einer Betriebsleiterwohnung aufgrund der ausnahmsweisen Zulässigkeit in Gewerbegebieten wird im Rahmen des noch ausstehenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens entschieden; diese Entscheidung ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.

2.2 LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster; Stellungnahme vom 01. 03. 2019

Inhalt:

„Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Planung. Da jedoch unser Referat Paläontologie darauf hinweist, dass bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem oberen Pleistozän (Weichsel-Kaltzeit) angetroffen werden können, bitten wir, zu dem bereits aufgenommenen Hinweis betr. archäologischer Bodenfunde noch folgende Punkte hinzuzufügen:

1. *Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für*

*Naturheilkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster
schriftlich mitzuteilen.*

2. *Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.“*

Abwägungsvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planinhalte vorgetragen werden. Der Anregung bezüglich der Behandlung möglicher archäologischer Bodenfunde wird entsprochen, die textlichen Hinweise werden entsprechend ergänzt.