

## Vorlage Nr. 176/19

Betreff: **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.294,**  
**Kennwort: "Gewerbegebiet Mesum - Süd", der Stadt Rheine**  
 I. Abwägungsbeschluss  
 II. Beschluss über die Abwägungsempfehlung  
 des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz  
 III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Status: öffentlich

### Beratungsfolge

|                                                           |            |                          |                                  |
|-----------------------------------------------------------|------------|--------------------------|----------------------------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung,<br>Umwelt und Klimaschutz | 15.05.2019 | Berichterstattung durch: | Frau Schauer<br>Herrn Dörtelmann |
| Rat der Stadt Rheine                                      | 21.05.2019 | Berichterstattung durch: | Herrn Hachmann<br>Frau Schauer   |

### Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| Leitprojekt 4    | Rheine - die gesunde Stadt |
| Produktgruppe 51 | Stadtplanung               |

### Finanzielle Auswirkungen

|                                                                                                                                                                                          |   |                         |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein<br><input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich <input type="checkbox"/> einmalig + jährlich |   |                         |   |
| <b>Ergebnisplan</b>                                                                                                                                                                      |   | <b>Investitionsplan</b> |   |
| Erträge                                                                                                                                                                                  | € | Einzahlungen            | € |
| Aufwendungen                                                                                                                                                                             | € | Auszahlungen            | € |
| Verminderung Eigenkapital                                                                                                                                                                | € | Eigenanteil             | € |
| <b>Finanzierung gesichert</b>                                                                                                                                                            |   |                         |   |
| <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein<br>durch                                                                                                                       |   |                         |   |
| <input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt<br><input type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung)                                                                  |   |                         |   |

**Beschlussvorschlag:**

**I. Abwägungsbeschluss**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine die Abwägung aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den beigefügten Abwägungsvorschlägen (siehe Anlage 1).

**II. Beschluss über die Abwägungsempfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz**

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Beschlüsse des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Nrn. 1 bis 3 BauGB (siehe Anlage 1) billigend zur Kenntnis und beschließt diese. Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

**III. Satzungsbeschluss nebst Begründung**

Gemäß des § 1 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung 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), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 294, Kennwort: "Gewerbegebiet Mesum-Süd", der Stadt Rheine Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

**Begründung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz hat in seiner Sitzung am 17. 01. 2019 den Start eines Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 294, Kennwort: „Gewerbegebiet Mesum –Süd“ (vgl. Vorlage 026//19) beschlossen. Die Realisierung des vorgelegten Konzeptes bietet die Möglichkeit, die seit mehr als 10 Jahren brachliegende Fläche im Gewerbegebiet einer Nutzung zuzuführen, die für den Ortsteil Mesum die Versorgung der Bevölkerung mit privaten Versorgungseinrichtungen - Physiotherapiepraxis - sichert.

Inhaltlich soll die Fläche für die Physiotherapiepraxis von „Sondergebiet“ in „Gewerbegebiet“ umgewandelt werden. Eine Physiotherapiepraxis ist gem. § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) als Anlage für gesundheitliche Zwecke in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig. Auch Betriebsleiterwohnungen sind entsprechend der Vorgabe der BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 26. Februar 2019 bis einschließlich 29. März 2019 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 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt, d.h. insbesondere zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

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

Die Änderung des Bebauungsplanes weicht von der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan ab; dieser bedarf demzufolge einer Anpassung im Wege der Berichtigung. Nach Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung wird die Umwandlung einer Teilfläche von „Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb/Autohandel“ zu „Gewerblicher Baufläche“ - im Sinne einer redaktionellen Korrektur des Flächennutzungsplanes - verwaltungsseitig vorgenommen und zu jedermanns Einsicht bereitgehalten (s. Anlage 6). Einer Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (hier: Bezirksregierung Münster) bedarf es nicht.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung (Anlage 4) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 5) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind. Die Begründung ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen.

Ausschnitte aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 2 und 3; Alt-Neu-Gegenüberstellung).

#### **Anlagen:**

- Anlage 1: Abwägungsvorschläge
- Anlage 2: Bebauungsplanausschnitt - ALT
- Anlage 3: Bebauungsplanentwurf - NEU
- Anlage 4 a: Begründung
- Anlage 4 b: Abstandsliste Abstandserlass NRW
- Anlage 5: Textliche Festsetzungen
- Anlage 6: FNP-Berichtigung