

Vorlage Nr. 177/19

Betreff: **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.252,**
Kennwort: "Gewerbegebiet Osnabrücker Straße - Paschenau", der Stadt Rheine
I. **Änderungsbeschluss**
II. **Offenlegungsbeschluss**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	09.10.2019	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
---	------------	--------------------------	----------------------------------

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 3	Rheine - der starke Wirtschaftsstandort in einer starken Region
Produktgruppe 51	Stadtplanung

Finanzielle Auswirkungen

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

Beschlussvorschlag:

I. Änderungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB) den Bebauungsplan Nr. 252, Kennwort: "Gewerbegebiet Osnabrücker Straße - Paschenau", der Stadt Rheine im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zu ändern.

Mit der Erfüllung der Voraussetzungen gemäß § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Änderungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 348 und 350 sowie das Flurstück 351. Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 30, Gemarkung Rheine rechts der Ems. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

II. Offenlegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252, Kennwort: "Gewerbegebiet Osnabrücker Straße - Paschenau", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung öffentlich auszu-legen ist.

Im Rahmen dieser Auslegung kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern. Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Begründung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz hat in seiner Sitzung am 30. Januar 2019 ein Konzept für die Entwicklung der Fläche im Änderungsbereich beschlossen (vgl. Vorlage 57/19). In der Diskussion im Ausschuss wurde angeregt zu prüfen, ob noch weitere Bäume im Plangebiet erhalten werden können. Als Ergebnis dieser Überprüfung werden zusätzlich drei weitere Bäume im südöstlichen Plangebiet mit einem Erhaltungsgebot belegt. Zwei dieser Bäume waren bisher im Konzept als abgängig dargestellt; der dritte Baum lag nach Darstellung außerhalb des Konzeptes, während er jedoch tatsächlich innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung liegt.

Die Verwaltung wurde insgesamt beauftragt, ein entsprechendes Bauleitplanverfahren zu starten. Ziel des Änderungsverfahrens ist es, ein bisher als Grünfläche festgesetztes Grundstück einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Die gewerbliche Baufläche soll der Erweiterung des angrenzenden Gewerbebetriebes dienen und damit den Fortbestand des Betriebes sichern.

Diese Bebauungsplanänderung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Sie setzt eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha fest.

Das Änderungsverfahren wird deshalb als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen. Als Nachverdichtungsprojekt wird hier letztlich ein Beitrag zur Schonung des unbeeinträchtigten Außenbereichs erbracht. Demnach wird diese Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Als Anlage ist eine Eingriffsbilanzierung beigelegt. Die Eingriffe (Versiegelung von Flächen), die auf Grund der Änderung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten jedoch als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; damit entfällt die Ausgleichsverpflichtung. Lediglich für die überplanten Baumstandorte wird ein Ausgleich gem. Baumschutzsatzung der Stadt Rheine festgesetzt. Es werden Ersatzanpflanzungen innerhalb des Plangebietes gefordert.

Die Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten für das Autohaus ermöglicht einen Verbleib des Betriebes am bestehenden Standort. Damit erfolgt im Rahmen der Nachverdichtung eines Gewerbegebietes tendenziell eine Reduzierung des Verbrauchs von freiem Landschaftsraum für gewerbliche Nutzungen, da bereits bestehende Infrastruktureinrichtungen – insbesondere Verkehrsflächen – genutzt werden können. Aus klimatischer Sicht stellt sich damit die Sicherung des bestehenden Gewerbebestandes günstiger dar als eine Verlagerung des Autohauses an einen neuen Betriebsstandort.

Die Stadt Rheine ist Eigentümer der Flächen im Änderungsbereich. Die Kosten des Änderungsverfahrens werden deshalb von der Stadt Rheine getragen und im Rahmen des Grundstücksverkaufs berücksichtigt.

Alle weiteren wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung (Anlage 3) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind.

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2; Alt-Neu-Gegenüberstellung).

Als weitere Fachbeiträge sind eine Artenschutzprüfung und eine Eingriffsbilanzierung beigelegt.

Anlagen:

- Anlage 1: Bebauungsplanausschnitt - ALT
- Anlage 2: Bebauungsplanvorentwurf - NEU
- Anlage 3: Begründung
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen
- Anlage 5: Artenschutzprüfung Stufe 1
- Anlage 6: Eingriffsbilanzierung