

## Vorlage Nr. 246/06

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 25, Kennwort: "Hauptstraße/Am Spieker", der Stadt Rheine**

**I. Beratung der Stellungnahmen**

**1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

**2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

**II. Offenlegungsbeschluss**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

<b>Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"</b>										<b>Berichterstattung:</b>		<b>Herrn Dr. Kratzsch</b>		
TOP		Abstimmungsergebnis					z.K.		vertagt		Verwiesen an:			
		Einst.	Mehr.	ja	nein	Enth.								

### Betroffene Produkte

5101	Stadtplanung
------	--------------

### Finanzielle Auswirkungen

Ja       Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Finanzierung		Jährliche Folgekosten	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereitstellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer                      der Begründung
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Eigenanteil		
€	€	€	<input type="checkbox"/> keine €	

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

beim Produkt/Projekt                      in Höhe von                      € **zur Verfügung.**

in Höhe von                      **nicht** zur Verfügung.

### **mittelstandsrelevante Vorschrift**

Ja

Nein

**Vorbemerkung/Kurzbemerkung:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, zur öffentlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, hat vom 30. Januar 2006 bis einschließlich 20. Februar 2006 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte über einen Monat bis zum 23. Februar 2006. Mit der Unterrichtung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB wurden diese zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert.

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

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem Bebauungsplan zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt ist (Anlage 2).

Ein Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplanes liegt ebenfalls bei (Anlage 1).

**Beschlussvorschlag/Empfehlung:**

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

**I. Beratung der Stellungnahmen**

**1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Es wird festgestellt, dass aus der Öffentlichkeit keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

**2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

**2.1 Kreis Steinfurt, 48563 Steinfurt;  
Stellungnahme vom 15. Februar 2006**

Inhalt:

*„zu der vorliegenden Fassung der o. g. Bebauungsplanung nehme ich wie folgt Stellung:*

### **Wasserwirtschaft**

*Die Verwertung von mineralischen Stoffen aus industriellen Prozessen, Hausmüllverbrennungsrückständen, Metallhüttenschlacken und aus Bautätigkeiten (Recycling-Bausstoffe) bedarf vorab einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz. Der Erlaubnisantrag ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt einzureichen:*

*Ausnahme:*

*Eine Erlaubnis ist nicht erforderlich, sofern es sich um güteüberwachte mineralische Stoffe handelt, die durch einen öffentlich-rechtlichen Träger im Straßen- und Erdbau verwertet werden.*

### **Bodenschutz, Abfallwirtschaft**

*Da die Erweiterungsfläche aus einer landwirtschaftlich genutzten Fläche besteht, wird auf § 4 Absatz 2 Landesbodenschutzgesetz NRW (LbodSchG) hingewiesen und um entsprechende Berücksichtigung gebeten.*

*Gemäß § 4 Absatz 2 LbodSchG ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Widernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.*

*Innerhalb des Plangebietes liegt der Altstandort mit der Bezeichnung „ehem. Tankstelle Holländer, Hauptstraße 100“, der mit der ISAL-Nr: 0837100093 im hiesigen Altlastenkataster geführt wird. Der unteren Bodenschutzbehörde liegt ein „Gutachten zur Nachweiserkundung im Zuge von geplanten Erweiterungsmaßnahmen auf dem Firmengelände des Autohauses Holländer“ vom Büro Dr. Weßling aus Altenberge vom 21. 04. 1992 vor.*

*Durch Bodensondierungen im Bereich der tanktechnischen Einrichtungen wurden geringe lokale Belastungen durch Vergaserkraftstoffe festgestellt. In einem Vermerk zu einem anschließenden Ortstermin wurde empfohlen das belastete Bodenmaterial unter gutachterlicher Begleitung durch Bodenaustausch zu sanieren. Es wurde darauf hingewiesen, dass bei der Entsorgung ein Nachweis zu führen ist. Bei derzeitiger Nutzung könne ggf. auf eine Sanierung verzichtet werden. Ein Nachweis über Bodenaustausch ist nicht aktenkundig, so dass die untere Bodenschutzbehörde davon ausgeht, dass die lokale Belastung vor Ort verblieben ist. Ein Hinweis sollte im Erläuterungsbericht des Bebauungsplanes erfolgen. Eine Kennzeichnungspflicht besteht aufgrund der geringen Belastung nicht.*

*Der noch im Betrieb befindliche Werkstattbereich (evt. Pflege-/Waschhalle) wurde bzgl. eines Verdachtes auf schädliche Bodenveränderungen bis dato nicht untersucht. Eine Erstbewertung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird als notwendig erachtet.“*

ergänzende Stellungnahme vom 16. März 2006

### Inhalt:

*„wie telefonisch besprochen, gebe ich folgende Ergänzung meiner Stellungnahme vom 23. Februar 2006 z. k.:“*

*Von Seiten des Straßenbauamtes bestehen keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:*

*Die Erschließung des Grundstücks hat wie bereits vorhanden, über die Zufahrt in Station 0,9 + 27 zu erfolgen. Über einen gesonderten Antrag an das Straßenbauamt ist eine Verbreiterung bis auf 13 m möglich. Diese Verbreiterung hat nach den fachlichen Vorgaben des Straßenbaulastträgers zu erfolgen. Eine weitere Zufahrt ist nicht möglich.*

*Bauliche Anlagen (Hallen, Werbepylonen ...) sind in einem Abstand von 10 m vom Fahrbahnrand zu errichten. Zäune sind in einem Abstand von 6 m vom Fahrbahnrand zu errichten.*

*Fahrzeuge (Verkaufsfahrzeuge und Kundenfahrzeuge) dürfen nicht näher als 10 m zum Fahrbahnrand aufgestellt werden, da dadurch eine Beschädigung durch den Straßenbaulastträger bei Mäharbeiten und beim Winterdienst vermieden werden soll."*

#### Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die angesprochene Verwertung von mineralischen Stoffen einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Die Genehmigungspflicht ergibt sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz. Für die Aufnahme einer entsprechenden textlichen Festsetzung fehlt damit die gesetzliche Grundlage.

Es wird festgestellt, dass im vorliegenden Fall eine Inanspruchnahme von nicht versiegelten Flächen unumgänglich ist: Die Erweiterung des vorhandenen Autohauses kann nur unter Einbeziehung angrenzender Flächen erfolgen. Das angesprochene Flächenrecycling würde eine vollständige Verlagerung des Betriebes an einen anderen Standort erfordern und ist deshalb auszuschließen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass innerhalb des Plangebietes der Altstandort „ehem. Tankstelle“ Holländer, Hauptstraße 100“ liegt. Ein diesbezüglicher Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Eine Kennzeichnung in der zeichnerischen Darstellung erfolgt wegen der geringen Belastung nicht.

Die geforderte Erstbewertung der noch im Betrieb befindlichen Werkstatt wird in Absprache mit dem Kreis Steinfurt als untere Bodenschutzbehörde durchgeführt. Die Ergebnisse werden spätestens zum ggf. zu fassenden Satzungsbeschluss in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Erschließung nur über die bereits vorhandene, im Bebauungsplanentwurf gekennzeichnete Zufahrt erfolgen kann. Über die Erweiterungsmöglichkeit und die Notwendigkeit der Abstimmung mit dem Straßenbauamt ist der Eigentümer informiert worden.

Es wird festgestellt, dass die überbaubaren Flächen so festgesetzt sind, dass ein Mindestabstand von 10,00 m zwischen Gebäuden und Fahrbahnrand eingehalten wird. Die Einhaltung dieses Mindestabstandes zwischen Fahrbahnrand und sons-

tigen baulichen Anlagen, wie etwa Werbeanlagen, und der geforderte Abstand von 6,00 m zu Zäunen wird über eine textliche Festsetzung gesichert.

Der Forderung nach einem Mindestabstand zwischen Fahrbahnrand und Stellflächen für Fahrzeuge von 10,00 m wird über die Reduzierung der Stellplatzfläche berücksichtigt. Ergänzend wird eine entsprechende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

**2.2 Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Hembergener Straße 10, 48369 Saerbeck;**  
Stellungnahme vom 13. Februar 2006.

Inhalt:

*„ gegen das o. a. Planvorhaben der Stadt Rheine werden landwirtschaftliche Bedenken als öffentlich-rechtlicher Belang nicht vorgetragen, wenn sichergestellt ist, dass die im Umfeld gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe Wegmann, Storm, Deupmann, Wiertert, Wieching, Merker, Brinker und Feistmann durch diese Planung in ihrem Bestand und ihrer alsbaldigen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.“*

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen keine Bedenken bestehen, sofern die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und ihrer alsbaldigen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden. Es wird festgestellt, dass von den Inhalten des Bebauungsplanes zur planungsrechtlichen Absicherung der Erweiterungsabsichten des bereits in der Örtlichkeit vorhandenen Kfz-Betriebes keine neuen Emissionsbeschränkungen für die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe ausgehen: die landwirtschaftlichen Betriebe müssen bereits zum jetzigen Zeitpunkt ihre Emissionen auf die in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnhäuser im Außenbereich und auf den laufenden Betrieb des Autohauses abstellen und die entsprechenden Richtwerte der TA Lärm bzw. der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) einhalten. Die Einhaltung dieser Richtwerte ist auch bei möglichen Erweiterungen bzw. Tieraufstockungen der angesprochenen landwirtschaftlichen Betriebe nachzuweisen.

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes ergibt sich hinsichtlich der zulässigen Emissionen für die benachbarten Landwirte eine Verbesserung der Situation: Für den Betrieb des Autohauses Holländer wird ein Sondergebiet festgesetzt, in dem nur die direkt genannten Nutzungen zulässig sind. Wohnungen, auch für Betriebseigentümer oder Aufsichtspersonal, für die gegenwärtig ggf. eine Baugenehmigung zu erteilen wäre, werden damit zukünftig ausgeschlossen. In der GIRL wird für Gewerbe- und Industriegebiete maximal ein zulässiger Immissionswert von 0,15 vorgezeichnet. Somit wird eine relative flächenbezogene Häufigkeit der Geruchsstunden von 15% der Jahresstunden für zumutbar gehalten. Der Richtwert von 15 berücksichtigt, dass in Gewerbe- und Industriegebieten entsprechend der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter zugelassen werden können. Der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch vermindert sich, wenn wie im vorliegenden Fall, durch entsprechende Festsetzung im Bebau-

ungsplan das ausnahmsweise zulässige Wohnen ausgeschlossen wird. Hinsichtlich der Beurteilung der Emissionen der benachbarten Landwirte ist daher zukünftig – nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 25 – von einer höheren Belastungsgrenze für den Betrieb Holländer auszugehen.

### **2.3 Energie- und Wasserversorgung Rheine, 48427 Rheine**

Stellungnahme vom 13. Februar 2006

#### Inhalt:

*„zu dem o. g. Flächennutzungsplan/Bebauungsplan haben wir keine Änderung vorzubringen.*

#### **Hinweis zur Stromversorgung:**

*Zur geplanten Erweiterung des Autohauses ist eine Versorgung bis maximal 50 kW aus dem Niederspannungsnetz zurzeit möglich. Sollte der Leistungsbedarf diesen Wert überschreiten, so sind zusätzliche Erschließungsmaßnahmen nötig. Wir bitten den Bauherren bzw. Investor auf diese Gegebenheit hinzuweisen, damit im Vorfeld Kontakt mit der EWR aufgenommen werden kann.*

#### **Hinweis zur Gas- und Wasserversorgung:**

*Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen werden zurzeit nicht mit Erdgas und Wasser versorgt. Eine Versorgung kann nur nach wirtschaftlichen und technisch durchführbaren Gründen sichergestellt werden“.*

#### **Hinweis zur Löschwasserversorgung:**

*Löschwasser kann nicht zur Verfügung gestellt werden.*

#### Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Stromversorgung bis maximal 50 kW bereitgestellt werden kann. In einem mündlichen Gespräch ist der vom zukünftigen Bauherrn beauftragte Architekt hierüber informiert worden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht an das Strom- und Erdgasnetz der EWR angeschlossen ist und dass damit auch kein Löschwasser zur Verfügung gestellt werden kann. Auch hierüber ist der vom Autohaus Holländer beauftragte Architekt informiert worden. Im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung muss der Bauherr ein Brandschutzkonzept vorlegen, sodass der Brandschutz gesichert wird. Auch die Versorgung mit Trinkwasser ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### **2.4 RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice, Freistuhl 7, 44137 Dortmund;**

Stellungnahme vom 23. Januar 2006

#### Inhalt:

*„die südwestliche Ecke des o. g. Bebauungsplanes befindet sich teilweise im 2 x 19,00 m = 38,00 m breiten Schutzstreifen der im Betreff genannten Hochspannungsfreileitung.*

*Zur besseren Übersicht haben wir die Leitungslinie, die Schutzstreifengrenzen sowie die Maststandorte in Ihren Bebauungsplanentwurf eingetragen, wobei wir in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung und somit auch das Leitungsrecht allein aus der Örtlichkeit ergibt.*

*Mit der Ausweisung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Schutzstreifen der Leitung erklären wir uns unter den folgenden Bedingungen einverstanden:*

- *In Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,00 m erreichen. Als Anlage ist beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigefügt.*

*Durch höher wachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.*

*Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherren auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die RWE Transportnetz Strom GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherren durchführen zu lassen.*

*Wir bitten Sie, darauf im textlichen Teil des Bebauungsplanes hinzuweisen.*

- *Einwirkungen und Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.*

*Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des Hoch- und Höchstspannungsnetzes.*

*Unser Regionalcenter Nordhorn haben Sie direkt angeschrieben. Bezüglich der Anlagen des Verteilnetzes erhalten Sie von dort ggf. eine gesonderte Stellungnahme."*

Ergänzende Stellungnahme vom 23. Februar 2006

Inhalt:

*„im Nachtrag zu unserem Schreiben vom 14. 02. 2006 senden wir Ihnen den Bebauungsplanentwurf im Maßstab 1:500 mit der nun berichtigten Darstellung unserer Leitung.*

*Gegen die sich nun ebenfalls im Schutzstreifen der Leitung befindenden Stellflächen für Pkws bestehen unsererseits grundsätzlich keine Bedenken. Wir bitten Sie jedoch, im Schutzstreifen der Leitung folgendes zu beachten:*

- *Einwirkungen und Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.*
- *Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich der Leitung, insbesondere Geländeneiveauperänderungen oder Anpflanzungsmaßnahmen, bedürfen unserer Zustimmung.*

*Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des Hoch- und Höchstspannungsnetzes.“*

#### Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der südwestliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom Schutzstreifen einer 110-kV-Hochspannungsfreileitung tangiert wird. Der Schutzstreifen wird in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Die genannten Vorgaben für das Anpflanzen innerhalb des Schutzstreifens werden in den Textteil des Bebauungsplanentwurfes übernommen.

Ergänzende Stellungnahme:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die im Schutzstreifen befindlichen Stellflächen für Pkws grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Die genannten Auflagen werden in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

#### **2.5 Landwirtschaftlicher Kreisverband Steinfurt, Hembergener Straße 10, 48369 Saerbeck;**

Stellungnahme vom 13. Februar 2006

#### Inhalt:

*„wir zeigen an, dass Herr Klaus Wegmann Mitglied unseres Verbandes ist und uns mit der Wahrnehmung seiner Interessen beauftragt hat. Eine auf uns lautende Vollmacht sichern wir ausdrücklich zu.*

*Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 18. Januar 2006 beschlossen, die oben genannten Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern und gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.*

*Die frühzeitige Bürgerbeteiligung findet nunmehr in der Zeit vom 30. Januar 2006 bis einschl. 20 Februar 2006 statt.*

*Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung tragen wir im Auftrage unseres Mitgliedes zu dem beabsichtigten Planänderungen wie folgt vor:*

*Unser Mitglied Klaus Wegmann bewirtschaftet in unmittelbarer Nähe des Vorhabens, nämlich Am Spieker 14 einen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb. Betriebsschwerpunkt ist die Schweinemast mit ca. 1100 Mastplätzen. Daneben wird eine landw. Nutzfläche von ca. 65 ha bewirtschaftet.*

*Durch die Änderung der Bauleitplanung der Stadt Rheine darf der landw. Haupterwerbsbetrieb Wegmann in seinem Bestand aber auch in seiner Entwicklungsmöglichkeit, insbesondere auch hinsichtlich baulicher Erweiterungen mit Tieraufstockungsmöglichkeit, nicht eingeschränkt bzw. gefährdet werden.*

*Bekanntlich ist die Stadt Rheine gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch verpflichtet, bei der Aufstellung der Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) die öffentlichen und privaten belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.*

*Dies bedeutet konkret, dass die Interessen des landw. Haupterwerbsbetriebs, der ein emittierender Betrieb ist, mit den Interessen der Stadt Rheine gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen ist.*

*Insoweit ist insbesondere zu überprüfen, inwieweit die bereits heute bestehenden Geruchsimmissionen aufgrund des vorhandenen Tierbestandes, aber auch zusätzliche weitere Geruchsimmissionen bei notwendiger Aufstockung des Tierbestandes im Einklang stehen mit dem beabsichtigten Vorhaben. Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass nach der Rechtsprechung des OVG NW bei landw. Haupterwerbsbetrieben eine Entwicklungsmöglichkeit in der Zukunft sicherzustellen ist. Es reicht somit nicht aus, lediglich den heutigen Tierbestand, das heißt den Status quo zu sichern.*

*Wir regen daher an, insbesondere die Frage der Geruchsimmissionen gutachterlich prüfen zu lassen.*

*Außerdem bitten wir um Mitteilung, was konkret nach Planänderung für Bauvorhaben geplant sind (Gewerbe? Wohnen?).*

*Darüber hinaus folgender Vortrag:*

*Bei Realisierung einer Erweiterung durch das Autohaus Holländer nach Änderung der Bauleitplanung befürchtet unser Mitglied, dass die Straße Am Spieker, die Verbindungsstraße zwischen K 71 und der B 481 ist, stärker frequentiert wird und ihm dadurch hinsichtlich der Bewirtschaftung seines landw. Betriebes Nachteile entstehen. An dieser Stelle wird auch darauf hingewiesen, dass bereits heute die Straße Am Spieker im Bereich des Autohauses als Abstellfläche für Fahrzeuge genutzt wird, die für unser Mitglied insbesondere in Zeiten der Feldbestellungen und Erntearbeiten Hindernisse darstellen.*

*Diese vorgetragene Problematik betrifft im Übrigen auch die weiteren landw. Betriebe an der Straße Am Spieker.*

*Nach unserem Kenntnisstand beabsichtigt das Autohaus Holländer u. a. eine Ausstellungshalle für Autos zu bauen. Hierdurch wird zusätzlicher Publikumsverkehr entstehen.*

*Den uns vorliegenden Unterlagen ist nicht zu entnehmen, inwieweit z.B. Parkplätze für Publikumsverkehr vorgesehen sind.*

*Unser Mitglied befürchtet nunmehr, dass die Straße Am Spieker infolge des Bauvorhabens durch parkende Autos noch stärker zu Beeinträchtigungen bei seinen betrieblichen Abläufen führen wird.*

*Wir erwarten seitens der Stadt Rheine eine schriftliche Stellungnahme dahingehend, wie nicht nur der heutige Status quo des Betriebes, sondern auch eine betriebliche Entwicklungsmöglichkeit sichergestellt wird."*

#### Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Landwirtschaftliche Kreisverband Steinfurt die Interessen von Herrn Klaus Wegmann wahrnimmt. Herr Wegmann betreibt in unmittelbarer Nähe der geplanten Erweiterung des Autohauses Holländer einen Haupterwerbsbetrieb.

Die Interessen sowohl des Betriebes von Herrn Wegmann als die der übrigen benachbarten Landwirte werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 berücksichtigt. Insbesondere in Hinblick auf mögliche Emissionen der landwirtschaftlichen Betriebe ist festzustellen, dass in der Umgebung der in Frage stehenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten bereits Einzelwohnhäuser im Außenbereich vorhanden sind. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass auch das Autohaus Holländer bereits im Änderungsbereich ansässig ist. Die Bauleitplanung soll nicht die Neuansiedlung sondern lediglich die Erweiterung eines vorhandenen Gewerbebetriebes sichern. Die landwirtschaftlichen Betriebe müssen auf diese Wohngebäude und den vorhandenen Kfz-Betrieb bereits zum jetzigen Zeitpunkt in ihren Emissionen Rücksicht nehmen und die entsprechenden Richtwerte der TA Lärm bzw. der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) einhalten. Die Einhaltung dieser Richtwerte ist auch bei möglichen Erweiterungsabsichten bzw. Tieraufstockungen seitens der in der Örtlichkeit vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsstätten nachzuweisen. Es ist deshalb nicht erforderlich, die bestehenden Emissionen der landwirtschaftlichen Betriebe gutachterlich untersuchen zu lassen. Für den Landwirt Wegmann ist festzustellen, dass die projektierte Bauleitplanung kein räumliches Heranrücken des Autohauses Holländer an den landwirtschaftlichen Betrieb beinhaltet, vielmehr weisen die bereits vorhandenen Betriebsgebäude den geringsten Abstand zu der Hofstelle auf, die vorgesehenen Erweiterungsflächen liegen weiter entfernt vom Betrieb Wegmann.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 25 ergibt sich hinsichtlich der zulässigen Emissionen eine Verbesserung der Situation für die benachbarten Landwirte: Für den Betrieb des Autohauses Holländer wird ein Sondergebiet festgesetzt, in dem lediglich der Handel mit Kraftfahrzeugen und Kfz-Zubehör, sowie der Betrieb einer Kraftfahrzeugwerkstatt und ergänzende Dienstleistungen zulässig sind. Wohnungen, auch für Betriebseigentümer oder -leiter bzw. Aufsichtspersonal werden zukünftig ausgeschlossen (gegenwärtig wäre z.B. eine Betriebsleiterwohnung genehmigungsfähig). In der GIRL wird für Gewerbe- und Industriegebiete ein Immissionswert von 0,15 vorgezeichnet. Somit wird eine relative flächenbezogene Häufigkeit der Geruchsstunden von 15% der Jahresstunden für zumutbar gehalten. Der Richtwert von 0,15 berücksichtigt, dass in Gewerbe- und Industriegebieten entsprechend der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber

und Betriebsleiter zugelassen werden können. Der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch vermindert sich, wenn wie im vorliegenden Fall, durch entsprechende Festsetzung in der verbindlichen Bauleitplanung das ausnahmsweise zulässige Wohnen ausgeschlossen wird. Hinsichtlich der Beurteilung der Emissionen der benachbarten Landwirte ist daher zukünftig – nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 25 – von einer höheren Belastungsgrenze für den Betrieb Holländer auszugehen. Damit wird ein Ausgleich geschaffen zwischen den Interessen des Autohauses und den möglichen Erweiterungsabsichten/Tieraufstockungsmöglichkeiten der angrenzenden Landwirte.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Belange des Landwirtes Wegmann im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden, durch die Inhalte der Bauleitplanung wird der Landwirt gegenüber der derzeitigen Situation nicht schlechter gestellt. Die betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten werden durch die Bauleitplanung für die Erweiterung des Autohauses Holländer gegenüber der bestehenden Situation nicht eingeschränkt.

Zu der angesprochenen Stellplatzproblematik ist anzumerken, dass durch die Inhalte der Bauleitplanung lediglich die entsprechenden Flächen im Bebauungsplan gesichert werden. Erst im Rahmen der ggf. zu erteilenden Baugenehmigung für die Erweiterung des Autohauses wird auf die exakte Anzahl von Stellplätzen für Besucher und Mitarbeiter geachtet. Ohne einen entsprechenden Nachweis ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht möglich. Die Einhaltung der Stellplatzregelung aus der Baugenehmigung ist ebenfalls nicht durch Inhalte der Bauleitplanung zu regeln. Hier ist vielmehr – bei Nichtbeachtung – auf ordnungsbehördliche Maßnahmen zu verweisen.

**2.6 Staatliches Umweltamt Münster, Postfach 8440, 48045 Münster;**  
Stellungnahme vom 03. März 2006

Inhalt:

*„die Stadt Rheine beabsichtigt, ein Sondergebiet auszuweisen, um dem Autohändler Holländer eine Erweiterung zu ermöglichen.*

*In der Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Unternehmen, die den Immissionsschutz derzeit auf verschiedene Einzelwohnhäuser im Außenbereich abstellen müssen. Durch die Planung entsteht kein erhöhter Schutzanspruch in Bezug auf die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe.*

*Aus der Sicht des Immissionsschutzes werden hinsichtlich der Planung keine Anregungen vorgetragen.“*

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Staatlichen Umweltamtes keine Anregungen insbesondere aus der Sicht des Immissionsschutzes vorgetragen werden.

**2.7 Deutsche Telekom, Technikniederlassung Oldenburg, Pappelstraße 6, 48431 Rheine;**

Stellungnahme vom 28. Februar 2006

Inhalt:

*„wir bitten unsere verspätete Stellungnahme zu entschuldigen. Zu dem o. g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:*

*Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.*

*Gegen die o. a. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Deutsche Telekom AG, die erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen an ihrem unterirdischen und oberirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind.“*

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird festgestellt, dass die Deutsche Telekom im Plangebiet Telekommunikationseinrichtungen betreibt. Die entsprechenden Trassen werden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

**2.8 Sonstige Stellungnahmen**

Es wird festgestellt, dass von Seiten der übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

**II. Offenlegungsbeschluss**

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25, Kennwort: "Hauptstraße/Am Spieker", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen ist.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Straße *Am Spieker*;

im Osten: durch den Erschließungsweg zum landwirtschaftlichen Betrieb Storm's Hof/Feldstraße 15 das Flurstück 483 durchschneidend und dessen Verlängerung in südlicher Richtung,

im Süden: durch eine Verbindung zwischen der Verlängerung des Erschließungsweges zum landwirtschaftlichen Betrieb Storm's Hof/Feldstraße 15 in westlicher Richtung bis zur Hauptstraße/K 77 das Flurstück 483 durchschneidend;

im Westen: durch die Hauptstraße/K 77.

Das genannte Flurstück liegt in der Flur 20, Gemarkung Rheine links der Ems. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan und im Bebauungsplanentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

**Anlagen:**

- Anlage 1:   Übersichtsplan – NEU
- Anlage 2:   Begründung