Vorlage Nr. 316/09

Betreff: **7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 135, Kennwort: "Germanenallee", 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

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"	18.11.2009	Berichterstattung durch:	Herrn Kuhlmann Herrn Schütte					
TOP	Abstimmungsergebnis							
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.	z. K.	vertagt	verwiesen an:

Betroffene Produkte

51	Stadtplanung
----	--------------

Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes

Leitprojekt 14:	Kommunales Baulandmanagement
-----------------	------------------------------

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Finanzierung		Jährliche Folgekosten	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereitstellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer _____ der Begründung
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Eigenanteil		
€	€	€	€	

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 / KURZERLÄUTERUNG:

Ein Maschinenbau- und Getriebetechnikunternehmen plant eine Betriebserweiterung in Richtung Osten und damit eine Inanspruchnahme der derzeit noch städtischen Fläche zwischen Rodder Damm und Germanenallee. Es handelt sich hier nicht um eine Neuansiedlung auf „grüner Wiese“, sondern um eine dringend notwendige Betriebserweiterung am bestehenden Standort, zur langfristigen Existenzsicherung des Unternehmens.

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 6. April 2009 bis einschließlich 29. April 2009 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 11. Mai 2009. 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 BauGB 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 der Bebauungsplanänderung/-ergänzung (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).

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

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, Der Landrat, 48563 Steinfurt; Stellungnahme vom 6. Mai 2009

Inhalt:

„Wasserwirtschaft:

Das Planungsvorhaben liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes „Hemelter Bach“ der Stadtwerke Rheine. Der Verlauf der Grenze des Wasserschutzgebietes ist im Planausschnitt darzustellen.

In den textlichen Festsetzungen sind folgende Hinweise zu übernehmen: Unbelastetes Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen ist nach vorheriger Absprache mit der unteren Wasserbehörde über Muldenversickerungssysteme dem Grundwasser wieder zuzuführen. Hierfür sind entsprechende Flächen auf dem Grundstück bei der Planung rechtzeitig zu berücksichtigen. Vor Erstellung der Planunterlagen zu Baugenehmigungs- oder BImSchG-Verfahren müssen die Vorhaben im Einzelfall sachgerecht konkretisiert und mit den Genehmigungsbehörden abgestimmt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in einem Wasserschutzgebiet mengenmäßig stark begrenzt ist.

Immissionsschutz:

Der Bebauungsplan ist auf der Basis des Abstandserlasses gegliedert. Unzulässig sind die Betriebsarten der Abstandsklassen I - III. Demnach ist die 500-Meter-Klasse zulässig.

Die Situation stellt sich entsprechend dem Plan so dar, dass sich nördlich vom Plangebiet ein Wohnhaus mit immissionsschutzrechtlichem Schutzanspruch befindet. Ich rege an, die Planung hierauf abzustellen und die Abstandsklassen entsprechend zurückzunehmen.“

Abwägungsempfehlung:

Zum Thema „Wasserwirtschaft“:

Textlich ist das „Wasserschutzgebiet“ in der Begründung sowie den Festsetzungen und Hinweisen ausreichend beschrieben bzw. berücksichtigt worden. Zudem wird nunmehr eine nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt.

Die Hinweise zur Versickerung und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen insbesondere zur Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde werden in die Bebauungsplanänderung/-ergänzung textlich übernommen.

Zum Thema „Immissionsschutz“:

Der Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde wird gefolgt. Auch vom Wohnhaus „Am Dreeshof 63“ gehen abstandsrelevante Radien gemäß Abstandserlass/-liste NRW von 2007 aus, die die bauliche und sonstige Nutzung des Industriegebietes allerdings nur marginal einschränken. Da es sich hier um eine Wohnnutzung im Außenbereich handelt, wird ein Schutzstatus entsprechend einem Mischgebietsobjekt angenommen. Dies führt zur Anwendung der nächsthöheren Abstandsklasse und über die nachweispflichtige Ausnahmeregelung zur Zulässigkeit insbesondere von „Maschinenfabriken“ im näheren Umfeld des Wohngebäudes.

Anmerkung: Das eingeschossige, vermietete Gebäude wird derzeit von 2 Personen bewohnt. Es wurde mit Bauschein vom 19. April 1949 als Heuerhaus für den Mühlenbesitzer Bernhard Exeler baupolizeilich genehmigt. Im Außenbereich deshalb, weil dieser dort Wiesen- und Weideflächen besaß und wegen dem stetigen Viehdiebstahl Bewirtschaftungs- und Aufsichtspersonen benötigte.

Zudem wird hinsichtlich langfristiger, betrieblicher Existenzsicherung gemäß § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen des Maschinenbauunternehmens (Betriebsart Nr. 184: „Maschinenfabrik“) allgemein zulässig sind.

2.2 Regionalforstamt Münsterland, 48147 Münster; Stellungnahme vom 30. April 2009

Inhalt:

„Gegen o.g. Planung bestehen erhebliche Bedenken, da Wald direkt betroffen und die Abstände der Bebauungsgrenze zum Wald wesentlich zu gering sind.

Betroffen sind folgende Flächen:

Zwischen den Flurstücken 137 und 198 befindet sich eine überplante Wallhecke (und damit Wald). Am nördlichen Rand des Flurstückes 198 ebenfalls.

Am östlichen Rand des Gebietes schließt Wald des Außenbereiches an, der in allen seinen Funktionen dauerhaft gesichert werden muss. In der Planung fehlt ein entsprechender Ansatz dazu, es wird ein „großzügig bemessener Schutzstreifen“ erwähnt, der diese Funktion nicht wahrnehmen kann.“

Abwägungsempfehlung:

Zum Thema „Wallhecken“:

Die Wallhecke entlang des Wirtschaftsweges zwischen Rodder Damm und Germanenallee (220 m lang; 5,5 m breit) und die Wallhecke entlang des Rodder Damms (210 m lang; 8,0 m breit) müssen leider entfernt werden.

In diesem Industriegebiet steht der uneingeschränkte, betriebliche Ablauf im Vordergrund. Das Gewerbegrundstück darf nicht durch Landschaftselemente unterbrochen werden, die den Produktionsprozess empfindlich stören und den künftigen Bau der geplanten Hallenschiffe und Werksstraßen gefährden würden.

Die Wallhecke entlang des Rodder Damms befindet sich zwischen der noch auszubauenden Erschließungsstraße und dem geplanten Industriegebiet, würde also auch hier erstens einen massiven Funktionsverlust erleiden und zweitens über mehrere Werkszufahrten sowie ggf. Bahn-Aufstell- bzw. -Verladeflächen nahezu vollständig entwertet werden.

Insofern werden die beiden, dem Forstrecht unterliegenden, gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteile an anderer, geeigneter Stelle ausgeglichen, wobei auch der Funktionsverlust berücksichtigt wird. Die einzelnen Kompensationsmodalitäten für den Wegfall der Wallhecken müssen in enger Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz, Regionalforstamt Münsterland in Münster erfolgen. Die naturschutzrechtliche Ausgleichsverpflichtung inklusive Suche, Erwerb und Herstellung der Kompensationsflächen obliegt dem Eingriffsverursacher, d.h. der

Fa. Renk AG. Sie muss vor Durchführung der öffentlichen Auslegung geeignete, abgestimmte Flächen benennen und ihre Verfügbarkeit durch Baulast oder Grundbucheintrag nachweisen.

In diesem Fall wird die Ausgleichsverpflichtung im Rahmen einer Vereinbarung zwischen der Fa. Renk AG und der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt abgelöst. D.h. die Stiftung benennt geeignete Flächen und Maßnahmen und lässt sich die Umsetzung bzw. Herstellung von der Fa. Renk AG bezahlen. Die Abstimmungen mit den Landschafts- und Forstbehörden sind bereits erfolgt, sodass vor der Offenlage die notwendigen vertraglichen und damit verbindlichen Regelungen unterzeichnet werden können bzw. müssen.

Die Überplanung der Wallhecken erfordert zudem eine Befreiung von dem Beseitigungsverbot des § 47 Landschaftsgesetz NRW. Einer Waldumwandelungsgenehmigung bedarf es nicht, da gemäß § 43 Landesforstgesetz NRW die Nutzungsänderungen inklusive Ausgleichsregelung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens mit Beteiligung des Forstamtes erfolgt.

Zum Thema „Waldabstand“:

In Abstimmung mit dem Regionalforstamt Münsterland wird die Baugrenze an der östlichen Grundstücksgrenze von 3,0 m auf 20,0 m verschoben. Auf der zu verkaufenden, noch städtischen Parzelle (Flst. 198) befindet sich ein 5 m breiter Waldstreifen, von dem mit baulichen Anlagen ein Abstand von mindestens 15 m eingehalten werden muss. Vom Waldrand aus schließt sich also eine 10 m breite, private Grünfläche und eine 5 m breite nicht überbaubare Grundstücksfläche an. Jenseits der östlichen Grundstücksgrenze setzt sich der Wald in den anschließenden Landschaftsraum fort.

Der „Schutzabstand“ zum Wald wird nunmehr gewahrt, ohne Beeinträchtigung der langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Betriebes. Allerdings dürfen im Abstand von 35 m zur östlich angrenzenden Waldfläche keine Feuerungsanlagen oder sonstige betriebliche Anlagen mit Funkenfluggefahr errichtet werden.

Zudem muss die östliche Grundstücksabgrenzung vor der Waldkante als „feste“ Einfriedigung (z.B. Zaunanlage oder Mauer) hergestellt und dauerhaft erhalten werden, um Beeinträchtigungen (z.B. Auslichtung oder „Vermüllung“) des benachbarten Waldes zu vermeiden. Die Einfriedigung ist in einheitlicher Bauweise, durchgehend ohne Toranlagen und mindestens 1,5 m hoch auszuführen.

2.3 Wehrbereichsverwaltung West, 40410 Düsseldorf;

Stellungnahme vom 2. Juni 2009

Inhalt:

„Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben teile ich Ihnen mit, dass von mir wahrzunehmende Belange durch o.a. Planung grundsätzlich nicht berührt werden.

Sofern in folgenden Bauverfahren – einschließlich Dachaufbauten, Antennen, Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Windenergieanlagen als auch für andere Vorhaben – jedoch Bauhöhen von 20 Metern über Grund und mehr erreicht werden sollten, bitte ich mir die entsprechenden Bauvoranfragen / Bauanträge zur Einzelfallprüfung zuzuleiten.“

Abwägungsempfehlung:

Da in Gewerbe- und Industriegebieten die Baumassenzahl - im Vergleich zur Zahl der Vollgeschosse (hier III) und der Geschossflächenzahl (hier 2,0) - wesentlich flexibler eingesetzt werden kann, werden diese ersetzt. Die Festsetzung der Obergrenze der Baumassenzahl von 10,0 ist dabei üblich.

Über die Baumassenzahl, die angibt, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist, wird auch die Höhenentwicklung im Industriegebiet gesteuert bzw. beschränkt. Bei einem beispielsweise 10.000 qm großen Grundstück und einer BMZ von 10,0 wären 100.000 cbm Baumasse zulässig. Würde von dem Grundstück 50 %, also 5.000 qm mit Hochbauten realisiert, müsste mit einer Bauhöhe von maximal 20 m gerechnet werden.

Um im Einzelfall „ausufernde“ Bauhöhen grundsätzlich zu vermeiden, wird durch diese Bebauungsplanänderung/-ergänzung die Gebäudehöhe auf maximal 20,0 m festgesetzt. Dies lässt auch die Realisierung von Hochregallagern zu. Die gerade fertiggestellte Werks- und Montagehalle weist eine Höhe von 15,15 m auf. Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, Antennen, Solarenergieanlagen, Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden. In Anlehnung an die Stellungnahme der Wehrbereichsverwaltung wird festgesetzt, dass ab einer Höhe von 20 m über Grund eine Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf einzuholen ist.

2.4 Technische Betriebe Rheine AöR, 48427 Rheine; Stellungnahme vom 19. Mai 2009

Inhalt:

„Es wird angeregt, die Baugrenze im Ergänzungsbereich und der noch nicht bebauten Flächen des bisherigen Geltungsbereiches um mindestens 8,0 m von den südlich und nördlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen abzurücken und hier zusätzlich eine heckenartige Eingrünung durch Festsetzung eines 5,0 m breiten Erhaltungs- und Pflanzgebotsstreifens verbindlich vorzugeben.

Um Beeinträchtigungen des östlich angrenzenden Waldbestandes oder Gefährdungen der projektierten Bebauung durch Einwirkungen aus der Waldfläche zu vermeiden, sollte mit der Baugrenze an der Ostseite des Geltungsbereiches ein Abstand von 10,0 m durchgehend eingehalten werden.“

Abwägungsempfehlung:

Wie oben bereits erwähnt, steht in diesem Industriegebiet der uneingeschränkte, betriebliche Ablauf im Vordergrund. Das Gewerbegrundstück darf nicht durch Landschaftselemente unterbrochen werden, die den Produktionsprozess empfindlich stören und den künftigen Bau der geplanten Hallenschiffe und Werksstraßen gefährden würden.

Letztlich wird nicht einerseits die straßenbegleitende Wallhecke entfernt (s.o.), um sie durch einen 5,0 m breiten Erhaltungs- bzw. Pflanzgebotsstreifen zu ersetzen. Dieser geforderte Pflanzstreifen würde sich zwischen der noch auszubauenen-

den Erschließungsstraße (Rodder Damm) und dem geplanten Industriegebiet befinden. Er würde – entsprechend der Wallhecken-Problematik - auch hier erstens einen massiven Funktionsverlust erleiden und zweitens über mehrere Werkszufahrten sowie ggf. Bahn-Aufstell- bzw. -Verladeflächen nahezu vollständig entwertet.

Aufgrund der knappen Flächenverfügbarkeit bzw. begrenzten, hier abschließenden betrieblichen Expansionsmöglichkeiten sollte keine üppige Eingrünung erfolgen, deren optische, abschirmende Wirksamkeit im Verhältnis zur Gebäudehöhe äußerst gering ist.

Die Anregung zum Waldabstand entspricht der des Regionalforstamtes. Wie oben erwähnt wird die Baugrenze an der östlichen Grundstücksgrenze von 3,0 m auf 20,0 m verschoben. Auf der zu verkaufenden, noch städtischen Parzelle (Flst. 198) befindet sich ein 5 m breiter Waldstreifen, von dem mit baulichen Anlagen ein Abstand von mindestens 15 m eingehalten werden muss. Der Anregung wird insofern gefolgt.

2.5 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 der 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 135, Kennwort: "Germanenallee", 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 können.

Gegen diese Bebauungsplanänderung/-ergänzung ist ein Normenkontrollantrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der o.g. Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung/-ergänzung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 266,
- im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 198,
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 199 und 426;
teilweise 5 m nach Süden parallel verschoben,
- im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 404;
in Verlängerung Richtung Norden bis zum Flurstück 265.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 30, Gemarkung Rheine rechts der Ems. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. in der Bebauungsplanänderung/-ergänzung geometrisch eindeutig festgelegt.