

Vorlage Nr. 069/15

Betreff: **1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 254,
 Kennwort: "Gewerbegebiet am Burgsteinfurter Damm", 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

Stadtentwicklungsaus- schuss "Planung und Um- welt"			04.03.2015	Berichterstattung durch:		Herrn Kuhlmann Herrn Schröer Herrn Dörtelmann		
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

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

Betroffenes Leitbildprojekt / Betroffene Maßnahme des IEHK

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

Finanzielle Auswirkungen

- ☐ Ja ☒ Nein
☐ einmalig ☐ jährlich ☐ einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge
 Aufwendungen

Investitionsplan

Einzahlungen
 Auszahlungen

Finanzierung gesichert

- ☐ Ja ☐ Nein
 durch
- ☐ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt
☐ Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt
☐ sonstiges (siehe Begründung)

mittelstandsrelevante Vorschrift

- ☐ Ja ☒ Nein

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Der seit 1994 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 254, Kennwort: „Gewerbegebiet am Burgsteinfurter Damm“, der Stadt Rheine beinhaltet Gewerbeflächen südlich des Burgsteinfurter Dammes. Ziel dieses Bebauungsplanes war die Sicherung einer städtebaulich ausgewogenen, gewerblichen Entwicklung und die Vermeidung zentrenschädlichen Einzelhandels im Bereich des Stadtteiles Rheine-Mesum.

Der am Burgsteinfurter Damm/Upmannstraße gelegene Betrieb „Fa. Bernhard Upmann, Verpackungsmaschinen GmbH & Co.KG“ ist aufgrund der günstigen konjunkturellen Lage seit mehreren Jahren auf Wachstumskurs. Wegen fehlender Lager- und Hallenkapazitäten können einige Produktionsaufträge nicht oder nur unter großen Einschränkungen angenommen werden. Um diesen Missstand zu beheben, wird der Neubau einer Gewerbehalle geplant, insbesondere um die Bereiche Edelstahl und Schwarzstahl/Eisen separat bearbeiten zu können. Diese Anforderungen aus der Lebensmittelindustrie können derzeit am Standort nicht ordnungsgemäß erfüllt werden.

Eine ca. 6.300 qm große Erweiterung des Firmengeländes könnte sich in das südöstlich angrenzende Waldareal erstrecken. Die intensiven Bemühungen um einen alternativen, neuen Standort in einem größeren Gewerbegebiet in Rheine konnten nicht erfolgreich zu Ende gebracht werden. Insofern wird die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 254, Kennwort: „Gewerbegebiet am Burgsteinfurter Damm“ erforderlich.

Die Stadt Rheine erhebt die verwaltungsinternen Planungskosten vom Antragsteller bzw. Planbegünstigten entsprechend den Anfang 2008 und ergänzend Anfang 2014 beschlossenen Richtlinien.

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 2. Juli 2012 bis einschließlich 20. Juli 2012 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 27. Juli 2012. 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.

Zwischen dem o.g. 1. und dem zeitnah folgenden 2. Beteiligungsschritt wurden der Umweltbericht erstellt, die artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen, die Waldumwandlungsgenehmigung vom Forstamt erteilt sowie die Ausgleichs- und

Ersatzverpflichtung mit der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt vertraglich geregelt. Eine Erklärung zur Freistellung von der Verkehrssicherungspflicht für Waldbereiche, die sich innerhalb eines Abstandes von 25 m zwischen Baugrenze und Baumbestand bzw. Waldrand befinden, steht noch aus. Mit Unterzeichnungen durch den Vorhabenträger und den Waldnachbarn ist in den nächsten Tagen zu rechnen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung/-ergänzung (Anlage 4) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 3) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind. Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung/-ergänzung 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, Umwelt- und Planungsamt, 48563 Steinfurt; Stellungnahme vom 3. August 2012

Inhalt:

„Für die Fledermäuse ist nach dem Gutachten zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Reduzierung der Lichtemissionen erforderlich. Dies Ziel kann über die Verwendung von Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung mit einem maximalen UV-Licht-Anteil von 0,02 % erreicht werden (Hinweis: marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten). Weiterhin müssen Blendwirkungen in die angrenzenden Waldbestände vermieden werden.

Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse nach § 44(1)1 BNatSchG ist der Zeitpunkt der Baumfällung außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeit, vom 1. Oktober bis 28. Februar, zu legen.

Die artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen sind im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen.“

Abwägungsempfehlung:

Der Forderung des Kreises Steinfurt wird gefolgt. Die oben beschriebenen, artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen werden in der Bebauungsplanänderung/-ergänzung verbindlich festgesetzt.

Die Anregung zur Baumfällzeit ist allerdings nicht mehr aktuell. Zwischenzeitlich wurde der Wald auf einer Fläche von etwa 6.300 qm gerodet. Wie von der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt gefordert (s.o.), wurden die Bäume zum Schutz der Vögel und Fledermäuse außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeit (01.10. – 28.02.) gefällt. Einer diesbezüglichen Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es insofern nicht mehr.

2.2 Regionalforstamt Münsterland, 48147 Münster; Stellungnahme vom 3. Juli 2012

Inhalt:

„Gegen oben genannte Maßnahme bestehen Bedenken, da Wald überplant wird. Eine Umwandlung ist aus Sicht des Regionalforstamtes Münsterland in diesem Fall grundsätzlich möglich. Dazu wird ein Antrag auf Umwandlung und Erstaufforstung beim Regionalforstamt Münsterland benötigt.“

Ein Flächenersatz im Verhältnis 1 : 1,35 (8.568 m²) wie im Vorfeld mit dem Antragsteller besprochen ist aufgrund der Wertigkeit und Beschaffenheit des Bestandes eine weitere Voraussetzung für eine ausreichende Kompensation. Die Erstaufforstung muss auf geeigneter Fläche mit standortheimischem Laubholz anerkannter Herkunft in der auf den Eingriff (Baubeginn) folgenden Pflanzperiode erfolgen.

Weiterhin bestehen auch dann noch Bedenken, da die Bebauungsgrenze zu nah an den verbleibenden Bestand geplant ist. Mit erhöhter Verkehrssicherungspflicht ist hier zu rechnen. Eine Einverständniserklärung o.A. sollte vom Waldbesitzer erteilt werden.

Bei Maßnahmen, die diesbezüglich geplant sind, ist Herr Weber zu beteiligen. Sollten die Maßnahmen im Schutzstreifen eine Beeinträchtigung des verbleibenden Waldes zur Folge haben ist für diesen Bereich ggf. ein weiterer Funktionsausgleich notwendig.

Hinweis: Gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (72.23 des MBl.NRW.S. 1432/SMBI.NRW.23210) soll im Baugenehmigungsverfahren darauf hingewirkt werden, dass Bauvorhaben einen Abstand von mindestens 35 m zu Wäldern einhalten. Aufgrund der örtlichen Gegebenheit kann dieser Abstand mit 25 m geringer ausfallen. Dies wurde hier nicht berücksichtigt. Die geplante Bebauungsgrenze ist hier allerdings bis auf 5 m an den Wald geplant, sodass von einer Schädigung ausgegangen werden muss.

Ein 10 m Abstand der Bebauungsgrenze zum Wald muss gefordert werden, um eine direkte Schädigung zu vermeiden, da hier ein Eingriff in den Wurzelraum und Traufbereich stattfindet. Weitere Meter können wie oben beschrieben gere-

gelt werden. Entsprechend des Lageplanes gilt dies nur für den Bereich der nord-östlichen Bebauungsgrenze.“

Abwägungsempfehlung:

Der Forderung des Regionalforstamtes nach einem Antrag auf Waldumwandlung ist der Vorhabenträger bereits gefolgt. Ende 2014 wurde die Waldumwandlungsgenehmigung vom Landesbetrieb Wald und Holz NRW erteilt und Anfang 2015 der Wald auf einer Fläche von etwa 6.300 qm gerodet. Wie von der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt angeregt (s.o.), wurden die Bäume zum Schutz der Vögel und Fledermäuse außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeit (01.10. – 28.02.) gefällt.

Auch der 2. Forderung des Regionalforstamtes nach Ersatz- bzw. Erstaufforstung wurde vom Vorhabenträger Folge geleistet. Als Ausgleich bzw. Ersatz für den Waldverlust wird aus dem Kompensationsflächenpool der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt eine 8.568 qm große Fläche aufgeforstet. Sie befindet sich in der Gemarkung Mesum, Flur 1, Flurstücke 67 und 70. Die vom Forstamt als geeignet beurteilte, potenzielle Waldfläche ist zwischenzeitlich bereits erstaufgeforstet und vom Vorhabenträger vertraglich fixiert (Ablösevereinbarung und Kostenrahmenvertrag) und finanziell beglichen worden.

Entsprechend der Stellungnahme des Regionalforstamtes bleibt ein 10 m breiter Streifen zwischen Wald/-rand und festgesetzter Baugrenze frei von Bebauung bzw. Hochbauten (Anm.: nicht überbaubare Grundstücksfläche). Um den Wurzelraum und den Traufbereich zu schützen, wird insofern der bisher 5 m breite Streifen im Südosten auf 10 m erweitert.

Innerhalb des daran anschließenden Bereiches bis zu 25 m zum Wald/-rand wird zwar der Baumbestand geduldet, muss sich allerdings einer veränderten Verkehrssicherungspflicht unterwerfen. Das heißt, hier haftet nicht mehr der Waldbesitzer, sondern der Planbegünstigte. Der Vorhabenträger hat eine Erklärung zu unterzeichnen, in der er auf die Entschädigung von durch Wald-, Baum- oder Astbruch sowie durch Waldbrand entstandenen Schäden verzichtet. Damit wird der angrenzende Waldeigentümer für den konkret definierten Bereich von der Verkehrssicherungspflicht befreit. Spätestens bis zum Satzungsbeschluss muss diese selbstbindende Verzichtserklärung von dem Vorhabenträger und dem Waldbesitzer unterzeichnet werden und der Stadt Rheine sowie dem Regionalforstamt zugeleitet werden.

2.3 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 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 254, Kennwort: "Gewerbegebiet am Burgsteinfurter Damm", 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 Änderungs/Ergänzungsbereich des Bebauungsplanes wird gebildet durch das Flurstück 409. Die Flurstücksbezeichnung bezieht sich auf die Flur 20 der Gemarkung Mesum. Es befindet sich südlich des Burgsteinfurter Dammes und östlich der Upmannstraße im Stadtteil Mesum.

Der Geltungsbereich ist im Änderungs-/Ergänzungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

Anlagen:

- Anlage 1: Bebauungsplan-Auszug – ALT
- Anlage 2: Bebauungsplan-Auszug – NEU
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen
- Anlage 4: Begründung
- Anlage 5: Umweltbericht
- Anlage 6: Artenschutzprüfung