

Vorlage Nr. 092/07

Betreff: **13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine,
Kennwort: "Schulten Sundern"**

I. Änderungsbeschluss

II. 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**

III. Offenlegungsbeschluss

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsaus- schuss "Planung und Um- welt"			21.02.2007		Berichterstattung durch:		Herrn Schröer	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

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

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

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

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 11. Dezember 2006 bis einschließlich 3. Januar 2007 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 5. Januar 2007. 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 der Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt ist (Anlage 3).

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2).

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

I. Änderungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Flächennutzungsplan der Stadt Rheine, Kennwort: „Schulten Sundern“, zu ändern.

Gegenstand dieser Änderung ist die Umwandlung von einer gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche Einzelhandel/Auto.

Der räumliche Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: „Schulten Sundern“, bezieht sich auf eine 10.000 m² große Fläche aus dem Flurstück 274, Flur 10, Gemarkung Mesum, und befindet sich südlich des vorhandenen Gewerbe-/Sondergebietes beidseitig der Straße Schulten Sundern und westlich des Emsdettener Dammes/B 481.

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplanänderungsentwurf eindeutig festgelegt.

(Dieser Änderungsbeschluss muss nachgeholt werden; die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte bereits im Dezember/Januar).

II. 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, Planungsamt

Stellungnahme vom 9. Januar 2007

Inhalt:

„Naturschutz und Landschaftspflege

Wie bereits bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine vorgetragen, bestehen erhebliche Bedenken gegen die Inanspruchnahme des Planbereiches. Die Realisierung der Planung bewirkt eine bandartige Ausbreitung des Siedlungsraumes entlang der B 481. Negative Folgewirkungen für Flora und Fauna ergäben sich aus der weiteren Zerschneidung des Lebens- und Landschaftsraumes. Die Realisierung der Planung führt zu einer weiteren Zersiedlung der Landschaft.

Bodenschutz, Abfallwirtschaft

Für die o. g. Planung liegen folgende Informationen vor, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials von Bedeutung sein können:

- 1. Karte der schutzwürdigen Böden NRW (BK50) – Geologischer Dienst NRW*
 - Karte der schutzwürdigen Böden s. Anlage*
 - Karten mit weiteren Bodeninformationen (z. B. Bodentyp, Kalkgehalt, Wasser- und Luftkapazität, Versickerungsfähigkeit) einschließlich deren Kartendarstellung können bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt, Tecklenburger Str. 10, 48565 Steinfurt, in Druckform eingeholt werden.*
- 2. Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten/Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Kreises Steinfurt; s. Anlage*

Es werden folgende Hinweise im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gegeben:

- a) Mit dem o. g. Flächennutzungsplan sollen bisher unbebaute Flächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden. Unter Hinweis auf § 1 a Baugesetzbuch, nach dem bei der Aufstellung von Bauleitplänen vor Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen insbesondere zu prüfen ist, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist, bitte ich um entsprechende Prüfung und nachvollziehbare Darlegung des Ergebnisses (z. B. Prüfung von Alternativflächen) im Umweltbericht.*

b) Nach der als Anlage beigefügten ‚Karte der schutzwürdigen Böden NRW (BK50)‘ des Geologischen Dienstes NRW liegen im Plangebiet/Änderungsbereich schutzwürdige Böden vor, die durch die beabsichtigte Ausweisung der Bauflächen betroffen werden. Ich bitte, die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den schutzwürdigen Boden bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes angemessen zu berücksichtigen und die Auswirkungen der Planung sowie das Ergebnis der Abwägung im Umweltbericht nachvollziehbar darzulegen.

Sonstige Hinweise:

Im Plangebiet/Änderungsbereich oder direkt angrenzend sind zurzeit keine Bodenbelastungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen im Sinne des gemeinsamen Runderlasses ‚Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren‘ (MBL.NRW.2005 S. 582) vom 14. März 2005 bekannt.“



© Geowissenschaftliche Basisdaten: Geologischer Dienst NRW, Krefeld

© Topographische Basisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn

Legende:

- hohe Bodenfruchtbarkeit X
- sehr hohe Bodenfruchtbarkeit
- besonders hohe Bodenfruchtbarkeit

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Vonseiten des Kreises Steinfurt, Der Landrat, Planungsamt, werden Hinweise gegeben, die nunmehr im Umweltbericht zu dieser Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt werden (vgl. Kapitel 6 der Begründung).

Es muss angemerkt werden, dass es sich bei dieser Flächennutzungsplanänderung lediglich um die Umwandlung von gewerblicher Baufläche in eine Sonderbaufläche handelt und der Bedarf bzw. die Prüfung von Alternativflächen bereits im entsprechenden Nutzungsplanverfahren dargelegt wurde.

Die bisher unbebauten – im Flächennutzungsplan dargestellten – Bauflächen sind durch die Realisierung des Gewerbegebietes Mesum-Süd vorgeprägt. Die Auswirkungen des bereits realisierten G- bzw. SO-Gebietes in der Größe von insgesamt 6 ha werden durch diese Umwandlung bzw. sinnvolle Arrondierung und den Abschluss des Gebietes nur geringfügig verändert, bzw. negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Insofern wird den Anregungen des Kreises Steinfurt, Der Landrat, Planungsamt, nicht gefolgt.

2.2 Staatliches Umweltamt Münster, 48045 Münster

Stellungnahme vom 22. Dezember 2006

Inhalt:

„Nordwestlich vom Plangebiet befindet sich ein allgemeines Wohngebiet. Es ist u. a. vorgesehen, im Sondergebiet Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten zu errichten. Derartige Anlagen benötigen entsprechend dem Abstandserlass einen Abstand von 100 m zur Wohnbebauung. Ich rege an, im Rahmen der weiteren Planung sicherzustellen, dass Reparaturwerkstätten nur im östlichen Planbereich zulässig sind.“

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Vonseiten des Staatlichen Umweltamtes Münster, 48045 Münster, wird auf den Abstandserlass hingewiesen, der einen Abstand von 100 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung vorsieht. Es wird angeregt, den Standort der Reparaturwerkstätten im östlichen Planbereich festzuschreiben.

Es ist richtig, dass das hier projektierte Autohaus beabsichtigt, an diesem Standort auch eine Kraftfahrzeugwerkstatt sowie den Kraftfahrzeughandel ergänzende Dienstleistungen (z. B. Waschstraße) einzurichten. Je nach Lage der Werkstatt ist bzw. wird bauordnungsrechtlich sichergestellt, dass durch geeignete aktive bzw. passive Maßnahmen die nordwestlich gelegene Wohnbebauung am Schultenhof nicht beeinträchtigt wird (vgl. hierzu "Monitoring").

Von einer Festsetzung der Lage dieser Betriebsnutzungen wird abgesehen, um hier flexibel reagieren zu können.

Insofern wird den Anregungen des Staatlichen Umweltamtes Münster nur teilweise gefolgt.

2.3 Sonstige Stellungnahmen

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

III. Offenlegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: „Schulten Sundern“, nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen sind.

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

Der räumliche Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: „Schulten Sundern“, bezieht sich auf eine 10.000 m² große Fläche aus dem Flurstück 274, Flur 10, Gemarkung Mesum, und befindet sich südlich des vorhandenen Gewerbe-/Sondergebietes beidseitig der Straße Schulten Sundern und westlich des Emsdettener Dammes/B 481.

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplanänderungsentwurf eindeutig festgelegt.

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan – ALT

Anlage 2: Übersichtsplan – NEU

Anlage 3: Begründung