

## Vorlage Nr. 094/07

Betreff: **1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 294, Kennwort:  
 "Gewerbegebiet Mesum-Süd",  
 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>21.02.2007</b>	<b>Berichterstattung durch:</b>	<b>Herrn Schröer</b>				
<b>TOP</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>				<b>z. K.</b>	<b>vertagt</b>	<b>verwiesen an:</b>
	<b>einst.</b>	<b>mehr.</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>	<b>Enth.</b>		

### 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 Mittelbereitstellung sowie Deckungsvorschläge)
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Eigenanteil	<input type="checkbox"/> keine	
€	€	€	€	siehe Ziffer der Begründung

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 Bebauungsplanergänzung zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt ist (Anlage 2).

Ein Auszug bzw. Ausschnitt aus dem Entwurf liegt ebenfalls bei (Anlage 1).

### **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, 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‘ (MBI.NRW.2005 S. 582) vom 14. März 2005 bekannt.“*

*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.

## **II. Offenlegungsbeschluss**

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 294, Kennwort: „Gewerbegebiet Mesum-Süd“, der Stadt Rheine 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 Ergänzung des Bebauungsplanes bezieht sich auf eine ca. 10.000 m<sup>2</sup> 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 Übersichtsplan bzw. im Bebauungsplanentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Übersichtsplan – NEU

Anlage 2: Begründung