

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 145

Kennwort: „Golfplatz Mesum – Gut Winterbrock“

- Entwurf -

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 04.06.2020

1. Planungsrechtliche Entwicklung

Der Planbereich befindet sich auf dem Gelände des bestehenden Golfplatzes Mesum. Das Planungsrecht für diesen Golfplatz wurde 1996 durch die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 1 „Golfplatz Mesum – Gut Winterbrock“ geschaffen. Durch den VEP wurde die Anlage einer 18-Loch-Golfanlage, einer 9-Loch-Golfanlage, einer Trainingsanlage und eines Clubhauses sowie einer Stellplatzanlage auf einem rd. 90 ha großen Gelände geschaffen.

Aufgrund steigender Mitgliedszahlen und der guten Annahme der Anlage wurde mit der 1. Änderung des VEP der Bau eines Golfhotels mit max. 32 Zimmern 2005 realisiert.

Bereits 2006 erfolgte die 2. Änderung des VEP, um die Erweiterung der Stellplatzanlage von 15 auf ca. 95 Plätze zu sichern.

Derzeit besteht die Absicht die bestehenden Gebäude ausschließlich als Hotel und Clubhaus zu nutzen. Alle weiteren Nutzungen (Verwaltung, Schulung, Umkleieräume, Verkaufsraum, Lager und Gerätehalle) sollen in einem neuen sogenannten Golf-sport-house untergebracht werden.

Die planungsrechtliche Absicherung des beschriebenen Vorhabens macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Anlass der Planung

Der Golfplatz Mesum erfreut sich seit seiner Eröffnung steigender Beliebtheit. Die hohe Akzeptanz äußert sich in einer steigenden Anzahl der Mitglieder des zugehörigen Rheine Golfclub GmbH: Diese stieg von 590 im Jahre 2000 auf aktuell 914. Im Vergleich zu anderen Golfplätzen wird die Anlage sehr hochwertig eingeschätzt. Nach einer Umfrage unter Golfplatznutzern rangiert die Mesumer Anlage unter allen in Deutschland befindlichen 612 Plätzen auf Rang 26. Aufgrund der geographisch günstigen Lage, der attraktiven Ausgestaltung des Golfplatzes und der mangelnden Anzahl von Golfplätzen in den Niederlanden ist ein ständig steigender Besucherstrom aus dem Nachbarland zu verzeichnen. Die hohe Akzeptanz der Anlage spiegelt sich auch in der Nutzung durch Landessportverbände wieder; so werden auf dem Gelände Schulungsmaßnahmen des Landeskaders NRW durchgeführt. Derzeit werden Gespräche darüber geführt, auf der Golfanlage Rheine-Mesum einen Kaderstützpunkt zu integrieren. (Rheine Golf-sport GmbH 2015)

Das bestehende Clubhaus bietet auf einer Fläche von ca. 200 qm derzeit nicht mehr ausreichend Möglichkeiten für die beschriebene Nachfrage. Die Nutzung im bisherigen Clubhaus wird für die Expandierung des Golfclubs als nicht mehr ausreichend angesehen. Aufgrund der beschriebenen Erweiterungen in den letzten 10 Jahren verfolgt die Rheine Golfclub GmbH mit dem geplanten Golfsporthouse folgende Nutzungen:

- Unterstellplätze für Golfcarts
- Lagerraum für Golfequipment
- Umkleide- und Sanitärräume
- Jugendraum
- Golfshop
- Büro-, Besprechungs- und Schulungsräume

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Golfsporthouse geschaffen werden.

3. Geltungsbereich

Der Planbereich umfasst 2.270 m² und befindet sich innerhalb des rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1, Kennwort „Golfplatz Mesum – Gut Winterbrock“ und grenzt direkt westlich an das bestehende Golclubhaus und dem Golfhotel an.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 255, Flur 19, Gemarkung Mesum und ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig dargestellt.

4. Übergeordnete Vorgaben

Die landesplanerischen Vorgaben des Regionalplanes Münsterland vom 27.06.2014 stellen den Bereich des Golfplatzes wie folgt dar: Ein Teil des betreffenden Bereiches ist als Freizeit- und Erholungsbereich (Grundsatz der stillen landschaftsbezogenen Erholung) und ein anderer Teil als Bereich zum Schutz der Landschaft ausgewiesen, insgesamt ist die Fläche des Golfplatzes als Agrarbereich mit bestehenden Waldbereichen dargestellt.

Der Betrieb einer Golfanlage ist dem Wesen des Golfsports entsprechend grundsätzlich der stillen Freizeit- und Erholungsnutzung zuzuordnen. Die Golfsportanlage dient als Freizeiteinrichtung vornehmlich der Tages- und Wochenenderholung der Bevölkerung. Der Standort der Golfanlage widerspricht damit insgesamt nicht den Zielen der Landesplanung bzw. den Vorgaben des entsprechenden Gebietsentwicklungsplanes, wie das im Einvernehmen mit der Bezirksregierung Münster durchgeführte Aufstellungsverfahren zum VEP belegt hat.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist die Fläche für das geplante Golfsporthouse als Grün- und Freifläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Auch wenn ein Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf anzuwenden ist, liegt hier eine geplante abweichende Nutzung vor, die einer zu ändernden Darstellung im FNP als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Golfsporthouse bedarf. Diese Änderung ist erforderlich, um dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) Rechnung zu tragen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf der Prüfung durch die Bezirksplanungsbehörde, ob die abweichende Nutzung mit den landesplanerischen Vorgaben und dem Regionalplan Münsterland vereinbar ist (§ 34 Landesplanungsgesetz).

Mit dem geplanten Vorhaben wird die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nicht vorbereitet oder begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten. Da es sich um eine baulich untergeordnete Nutzung im Freiraum handelt und nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch das Vorhaben zu rechnen ist, wird davon ausgegangen, dass die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht widerspricht.

Eine entsprechende Entscheidung der Bezirksplanungsbehörde steht noch aus.

5. Bauleitplanerisches Verfahren

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines vereinfachten oder beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 bzw. § 13a BauGB liegen nicht vor, so dass das Regelverfahren zur Anwendung kommt. Somit sind ein zweistufiges Beteiligungsverfahren und eine Dokumentation der Umweltprüfung durch einen Umweltbericht durchzuführen.

6. Lage im Stadtgebiet

Der Golfplatz liegt im Stadtteil Rheine-Mesum südwestlich des vorhandenen Siedlungsbereiches zwischen dem Burgsteinfurter Damm und der Moorstraße. Das Areal wird ausschließlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Der nächstgelegene Siedlungsbereich des Gewerbegebietes „Mesum-West“ liegt ca. 600 m, der Beginn des nächstgelegenen Wohnsiedlungsbereiches liegt ca. 900 m vom Golfplatz entfernt.

7. Umweltbericht

Für die Durchführung einer Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung ermittelt und bewertet. Die Umweltprüfung bezieht sich auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Landschaft, Klima und Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter. Der Umweltprüfung geht eine Bestandsaufnahme voraus.

Die Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Tiere/Pflanzen und Boden sind dabei als erheblich anzusehen, da für Tiere und Pflanzen Lebensräume verloren gehen bzw. verändert werden und die Bodenfunktionen durch die Versiegelung von Flächen eingeschränkt werden. Für die übrigen Schutzgüter sind die Umweltauswirkungen wenig oder der nicht erheblich.

Für die erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen wird ein Kompensationsbedarf von 4.602 Werteinheiten ermittelt. Die notwendige Ausgleichsmaßnahme kann auf dem Gelände des Golfplatzes umgesetzt werden. Hierzu wird eine (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teil B) in Anspruch genommen. Auf einer Fläche mit vorheriger Ackernutzung entwickelt sich durch Sukzession ein ca. 2.970 m² großer standortgerechter Laubwald.

Für das geplante Vorhaben wird festgestellt, dass unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der Maßnahmen zum Ausgleich der unvermeidlichen Eingriffe in der Gesamtbetrachtung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet werden.

8. Bauliche Nutzung

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Golfsporthouse festgesetzt. Folgende zweckbezogene Nutzungen sind zulässig: Unterstellplätze für Golfcarts, Lagerraum für Golfequipment, Umkleide- und Sanitärräume, Jugendraum, Golfshop, Büro-, Besprechungs- und Schulungsräume. Unzulässig sind Wohnungen, Beherbergungsräume und gastronomische Einrichtungen.

Den Ansprüchen der künftigen Nutzer wird durch ein großzügiges Baufeld in der Größe von 45 m x 14 m entsprochen. Die weiteren Festsetzungen erlauben eine zweigeschossige Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,60 m und einer Grundflächenzahl von 0,8. Die als Flachdach festgesetzte Dachform ist aus Gründen der Regenwasserrückhaltung, des Mikroklimas und des Artenschutzes extensiv zu begrünen.

Durch die Anordnung der Baufläche wird ein hinreichend nachbarschützender Abstand zur Terrasse des benachbarten Hotels und Clubhauses gewährleistet. Durch umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen wird ein zusätzlicher Sichtschutz erreicht.

9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Strom wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH bzw. durch private Versorgungsträger sichergestellt.

Die Versorgung des geplanten Gebäudes mit Erdgas kann nur nach positivem Ergebnis einer Wirtschaftlichkeitsberechnung durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH erfolgen. Ein Netzausbau ist in diesem Gebiet nicht geplant. Z. Z. endet das Versorgungsnetz am Weitkampweg.

Löschwasser wird aus dem Trinkwassernetz nach der Vereinbarung zwischen der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH und der Stadt Rheine „Bereitstellung von Löschwasser durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem“ zur Verfügung gestellt.

Die Schmutzwasser-Ableitung erfolgt über eine Druckrohrleitung vom Golfsporthouse zur nächsten Kanalanschlussstelle am Burgsteinfurter Damm.

Das Niederschlagswasser der geplanten baulichen Anlagen ist nach Möglichkeit durch Versickerung dem Untergrund zuzuführen. Sollten bodenkundliche Untersuchungen ergeben, dass der Untergrund dafür nicht hergerichtet werden kann, so ist das Wasser in einen der auf dem Gelände vorhandenen Wasserläufe des Unterhaltungsverbandes Frischhofsbach (z. B. in den nahe gelegenen Wasserlauf Nr. 1230) einzuleiten.

Die Beseitigung der Abfallstoffe wird von der örtlichen Müllabfuhr durchgeführt. Eine geordnete Abfallentsorgung, die das Gewinnen von Stoffen und Energien aus Abfällen (Abfallverwertung) und das Ablagern von Abfällen sowie die hierzu erforderlichen Maßnahmen des Einsammelns, des Beförderns, des Behandeln und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

Insgesamt sind die bestehenden technischen Infrastruktureinrichtungen ausreichend um das geplante Golfsporthouse daran anzuschließen bzw. es ver- und entsorgen zu können.

10. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Golfplatzes erfolgt ausschließlich von Norden über die Wörstraße, ausgehend vom Burgsteinfurter Damm (L 578). Für eine verkehrliche Zugänglichkeit des geplanten Golfsporthouses ist die Anschließung des Sondergebietes an den Markengrabenweg erforderlich.

Durch die Planung wird in das vorhandene Erschließungssystem nicht eingegriffen, die bestehenden technischen Infrastruktureinrichtungen sind ausreichend um das geplante Golfsporthouse anzuschließen.

Zusätzliche Stellplätze sind aufgrund der beabsichtigten baulichen Erweiterung nicht erforderlich. Im Rahmen der 2. Änderung des VEP „Golfplatz Mesum – Gut Winterbrock“ wurden die Voraussetzungen für eine umfangreiche Stellplatzanlage bereits geschaffen.

11. Denkmalschutz

Im Änderungsbereich befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler. Auch in direkter Nähe zum Plangebiet sind keine entsprechenden Denkmäler vorhanden.

12.. Anforderungen des Artenschutzes

Zur Prüfung und Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde eine Potentialanalyse (Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1) durch das Büro Bioconsult, Osnabrück durchgeführt. Diese Prüfung umfasst die planbedingten Wirkungen auf geschützte Arten und deren Bewertung.

Im Ergebnis wurden keine planungsrelevanten Arten oder deren essentielle Lebensräume festgestellt. Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 - 3 BNatSchG liegen für planungsrelevante Arten der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Amphibien somit nicht vor.

Zum Schutz der europäisch geschützten Vogelarten werden Vermeidungsmaßnahmen formuliert, die als Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierzu gehören die Entfernung von Gehölzen im Rahmen der Bauarbeiten und die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit sowie Maßnahmen zum Vogelschutz gegen Anflug an Glasscheiben und zum Insektenschutz.

13.. Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Durch das Vorhaben ist nicht mit einer wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens und des damit verbundenen örtlichen CO₂-Ausstoßes zu rechnen. Das Maß der Versiegelung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,8 begrenzt. Bei einer Niederschlagsversickerung wird das Regenwasser dem Boden zugeführt und Abflussspitzen vermieden. Ähnliche Wirkungen werden durch die festgesetzte Dachbegrünung herbeigeführt. Die umfangreich festgesetzten Begrünungsmaßnahmen dienen neben dem Sichtschutz ebenso einem günstigen Mikroklima.

14. Kosten der Planung

Die Übernahme der Planungs- und Gutachterkosten sowie der Kosten für ggfs. anfallende Ersatzmaßnahmen erfolgen durch die Rheine Golfclub GmbH.

Kosten durch die Realisierung der Planinhalte entstehen der Stadt Rheine nicht.

15. Übersicht der Verfahrensschritte zum Bebauungsplanverfahren

Verfahrensschritte	Rechtl. Grundlage	Datum
Aufstellungsbeschluss	§ 2 Abs. 1 BauGB	05.02.2020
Beschluss zur Beteiligung	§ 3 (1) BauGB	05.02.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur Beteiligung	§ 2 Abs. 1 BauGB § 3 Abs. 1 BauGB	
Öffentliche Auslegung mit frühzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	§ 3 Abs. 1 BauGB § 4 Abs. 1 BauGB	26.02 – 13.03.2020 u. 12. – 29.05.2020* 26.02 – 13.03.2020 u. 12. – 29.05.2020*
Offenlegungsbeschluss	§ 3 (2) BauGB	Voraus. 17.06.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	

Offenlage	§ 3 Abs. 2 BauGB
mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	§ 4 Abs. 2 BauGB

Beschluss über Anregungen und Feststellungsbeschluss im Rat	§ 10 Abs. 1 BauGB
---	-------------------

Bekanntmachung des Feststellungsbeschlusses/Rechtskraft	§ 10 Abs. 3 BauGB
---	-------------------

*Wiederholung aufgrund von Coronapandemie

Rheine, 04.06.2020

Stadt Rheine
Der Bürgermeister

Im Auftrag

Matthias van Wüllen
(Leiter Stadtplanung)