

Vorlage Nr. 522/07

Betreff: **3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 129,**
Kennwort: "Industriegebiet Baarentelgen Nord", 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"			28.11.2007		Berichterstattung durch:		Herrn Schröer Frau Gellenbeck	
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 Mittelbereitstellung 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 10. September 2007 bis einschließlich 1. Oktober 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 10. Oktober 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 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 zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt ist (Anlage 3). Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung/-ergänzung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2).

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 Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, Münster; Stellungnahme vom 9. Oktober 2007

Inhalt:

„Grundsätzlich unterstützen wir diese Bebauungsplanänderung. Wir haben lediglich eine Anregung. Wir empfehlen in den textlichen Festsetzungen auch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben vorzunehmen. Zur Begründung kann dar-

auf verwiesen werden, dass das Plangebiet den „klassischen“ Gewerbebetrieben vorbehalten sein soll und der Einzelhandel – wie im Gutachten untersucht – in städtebaulich günstigeren Lagen stattfinden soll.“

Abwägungsempfehlung:

Die spezifische Steuerung und Differenzierung der gewerblichen Nutzungen wurde in diesem Fall bisher als nicht zwingend erachtet, da die Stadt Rheine Eigentümerin der zur Veräußerung anstehenden Industriegrundstücke ist und damit über den Kaufvertrag den größtmöglichen Einfluss auf künftig anzusiedelnde Nutzungs- und Betriebsarten geltend machen wird.

Alle Kaufverträge enthalten beispielsweise die Klausel, dass der Käufer im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Rheine eintragen lassen muss, mit folgendem Inhalt:

„Der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten (vgl. dazu die diesem Vertrag beigelegte „Rheiner Sortimentsliste“) ist ausgeschlossen. Eine Nutzung für ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (Einkaufszentrum, großflächiger Einzelhandelsbetrieb, sonstiger großflächiger Handelsbetrieb) ist gänzlich ausgeschlossen. Eine Nutzung des Grundstückes als Spielhalle, Gaststätte (Discothek), Beherbergungsbetrieb oder Vergnügungsstätte jeglicher Art ist ausgeschlossen.“

Zusätzlich zu dieser vertraglichen Absicherung wird zur weiteren öffentlichen Klarstellung nunmehr folgende Festsetzung in die Bebauungsplanänderung/-ergänzung aufgenommen:

„Zur Sicherung des Industriegebietes vorwiegend für produzierendes und weiterverarbeitendes Gewerbe und um Schädigungen der Innenstadt und der anderen zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden, sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.“

Der Anregung der Industrie- und Handelskammer entsprechend, sollte das "wertvolle" Industriegebiet nicht an Einzelhandelsfirmen, aber auch nicht an kleinere Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebe "verschleudert" bzw. veräußert werden, sondern den mittel- bis großflächigen, "wesentlich störenden" Unternehmen vorbehalten bleiben.

2.2 Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Essen;

Stellungnahme vom 10. September 2007

Inhalt:

„Ihren Planungen kann ich derzeit aus rechtlichen Gründen nicht zustimmen. Sie überplanen offenbar Flächen, die teilweise als Bahnfläche gewidmet sind. Dies ist nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht zulässig. Erforderlich wäre eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken durch mich vor Inkrafttreten der Pläne.“

Abwägungsempfehlung:

Seit dem EAG Bau 2004 besteht die Möglichkeit gemäß § 9 Abs. 2 BauGB befristete und bedingte Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen. Ein typischer Fall der aufschiebend bedingten Nutzungsausweisung ist die Überplanung von noch nicht entwidmeten Bahnanlagen. Bei Vorliegen einer „Entwidmungslage“ kann ein Gelände bereits mit einer anderweitigen Nutzung überplant werden, die unter der aufschiebenden Bedingung zulässig ist, dass die entsprechenden Flächen zuvor durch Entwidmung aus der fachplanerischen Bindung entlassen sind.

Insofern muss mit der folgenden Festsetzung in dieser Bebauungsplanänderung/-ergänzung das Bauleitplanverfahren nicht gestoppt bzw. das planungsrechtliche Inkrafttreten nicht abgewartet werden:

„Eine ca. 6.000 qm große Teilfläche der planfestgestellten Bahnparzelle (Flur 151, Flst. 24, Gemarkung Rheine-Stadt) muss entwidmet bzw. freigestellt werden. Ein entsprechender Antrag ist bereits beim Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Essen anhängig. Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die bahnfremde, bauliche und verkehrliche Inanspruchnahme dieses Teilstückes erst dann zulässig, wenn die Freistellung von Bahnbetriebszwecken erfolgt ist.“

2.2 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 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 129, Kennwort: "Industriegebiet Baarentelgen Nord", 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 Nordosten: durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 38 (Gemarkung Rheine rechts der Ems, Flur 105; Dortmund-Ems-Kanal),

im Südosten: durch die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 220 und 158 (Flur 152; Offenbergweg),
im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 17,
im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 24 (Bahngelände) sowie die Inanspruchnahme von 16 m auf 700 m Länge dieses Bahngeländes.

Der Geltungsbereich bezieht sich also auf Grundstücke, die zwischen dem Dortmund-Ems-Kanal, dem Offenbergweg, der Autobahn (A 30) und der Bahnstrecke Rheine-Quakenbrück liegen.

Sämtliche Flurstücke befinden sich - falls nicht separat aufgeführt - in der Flur 151, Gemarkung Rheine-Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.