

Vorlage Nr. 195/09

Betreff: **Bebauungsplan Nr.324,**
Kennwort: "Hafenbahn/Hovestraße", der Stadt Rheine

- I. Beratung der Stellungnahmen**
 - 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB**
 - 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB**
- II. Offenlegungsbeschluss**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"	23.09.2009	Berichterstattung durch:	Herrn Kuhlmann Herrn Schröer Frau Gellenbeck					
TOP	Abstimmungsergebnis							
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.	z. K.	vertagt	verwiesen an:

Betroffene Produkte

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

Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes

Leitprojekt 10: Vitale Innenstadt

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		
€	€	€	€	

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:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht sich auf das 1,2 ha große Grundstück eines aufgegebenen Gewerbebetriebes im Bereich Hafenbahn/Ho-vestraße. Für das Gelände bzw. die aufstehenden Gebäude wird derzeit eine Nachfolgenutzung gesucht. Für den Bereich besteht kein Bebauungsplan, vielmehr richtet sich die Zulässigkeit möglicher neuer Nutzungen nach § 34 BauGB. Entsprechend dem Gebietscharakter als faktisches Gewerbegebiet sind u.a. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten allgemein und Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Innenstadt sind bereits mehrere Anfragen in Hinsicht auf entsprechende Nutzungsänderungen bei der Stadt Rheine eingegangen.

Durch das Aufstellungsverfahren soll insgesamt sichergestellt werden, dass das Grundstück wieder einer „klassischen“ gewerblichen Nutzung zugeführt wird. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens soll zum Schutz der Innenstadt und des Grundzentrums Dorenkamp der Handel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ausgeschlossen werden. Dies entspricht den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Rheine, das der Rat der Stadt Rheine im November 2005 einstimmig beschlossen hat, um die bestehenden Zentren im Stadtgebiet zu stärken und die Ansiedlung von neuen Handelsbetrieben zu steuern.

Um den Bereich wieder einer „klassischen“ gewerblichen Nutzung durch produzierende oder verarbeitende Gewerbebetriebe zu zuführen, sollen auch bestimmte gem. § 8 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten an sich ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch entsprechende textliche Festsetzungen ausgeschlossen werden. Hierzu zählen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten werden an diesem Standort z. B. auch Spielhallen unzulässig.

Da es sich um eine Innenentwicklung handelt, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

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 09. März 2009 bis einschließlich 30. März 2009 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben, obwohl dieses im beschleunigten Verfahren nicht zwingend vorgeschrieben ist.

Die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten bis zum 6. April 2009 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Über die innerhalb der oben genannten Fristen vorgebrachten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 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 dem Bebauungsplan (Anlage 2) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 3) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind.

Ein Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplanes liegt ebenfalls bei (Anlage 1).

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

I. Beratung der Stellungnahmen

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB

1.1 Eigentümer eines Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes; Postfach 1240, 48457 Schüttorf Schreiben vom 20. 03. 2009

Inhalt:

„hiermit erhebt die Firma Arnold Lammering GmbH & Co. KG einen offiziellen Einspruch gegen die von Ihnen geplante Änderung des Bebauungsplanes, welche ausschließlich das in unserem Besitz befindliche Grundstück betrifft.

Wir bitten um Bestätigung und Kontaktaufnahme“.

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass aufgrund der Anregung mit dem Grundstückseigentümer am 29. Mai 2009 ein Gespräch mit Vertretern der Stadt Rheine stattgefunden hat. Bezogen auf die Inhalte des Bauleitplanes wurde dabei der Wunsch geäußert, die restriktiven Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes in Hinblick auf mögliche Nutzungen zu lockern. Insbesondere soll der generelle Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen überdacht werden. Dieser Anregung wird in der Weise gefolgt, als Betriebsleiterwohnungen unter bestimmten Voraussetzungen – optimierte Gebäudestellung, passive Schallschutzmaßnahmen – zulässig werden. Eine entsprechende textliche Festsetzung wird in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Bezogen auf den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt ebenfalls eine Zurücknahme der bisherigen Festsetzung: Der Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgung- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten entsprechend der Rheiner Liste bleibt unzulässig, der sonstige Einzelhandel wird jedoch zulässig. Damit wird der bisherigen Nutzung des Grundstücks im Geltungsbereich Rechnung getragen, da hier bisher ein Handelsbetrieb aus dem Bereich Sanitär/Heizung sowie Stahl/ und Bauzubehör ansässig war.

1.2. Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass von Seiten der Öffentlichkeit keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB

2.1 Kreis Steinfurt, 48563 Steinfurt

Stellungnahme vom 06. 04. 2009

Inhalt:

„zum o.g. Planungsvorhaben werden folgende Anregungen vorgetragen:

Kreisstraßenbau

Hinweis:

Aus planerischer und straßenbautechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Aufstellung des Bebauungsplanes.

In der Begründung (vgl. Pkt. 5.1) sollte richtiggestellt werden, dass die Zuwegung zum Grundstück über die K 69 (Hafenbahn)/B 481 (Hovestraße) erfolgt. Die vorhandenen Zufahrten sollten entsprechend der Planzeichenverordnung fixiert werden (PlanZV, 6.; Einfahrtsbereich sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt).

Bodenschutz, Abfallwirtschaft

Der aufgestellte Bebauungsplan soll der planerischen Nachnutzung des Betriebsgrundstückes der Fa.x GmbH & Co. dienen, von dem zumindest Teile im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt als Verdachtsfläche erfasst sind.

Auf dem Grundstück wurde in den 50-ern bis in die 80-er Jahre ein Ölumschlagplatz in Form eines Fass und später eines Tanklagers der Shell AG betrieben. Untergeordnet wurden auch Vergaserkraftstoffe gelagert. Nach durchgeführter Bauaktenrecherche kam es hierbei bereits in der 60-er Jahre zu Belastungen des Bodens.

In den 80-er Jahren wurde ölverunreinigter Boden, vermutlich im Zuge von Baumaßnahmen, entsorgt. Zum Teil wurden Bodenuntersuchungen der entstandenen Sanierungsgruben vorgenommen, die sich aber nicht mehr lokalisieren lassen und nach heutigen Gesichtspunkten auch nicht als ausreichend bezeichnet werden können, da z. T. die Gruben bereits vor der Probenentnahme verfüllt waren.

1998 wurde im Auftrag der Deutschen Bahn eine „Historische Recherche“ durchgeführt. Die Gutachter gingen nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen davon aus, dass im Nahbereich zur heutigen Straße „Hafenbahn“ eine Tankstelle für Kfz betrieben wurde. Die daraufhin durchgeführten orientierenden Bodenuntersuchungen mittels zweier Rammkernsondierungen im Jahre 1999 wurden außerhalb des Tanklagers in einem Grünstreifen zwischen der Straße und einer heutigen Halle vorgenommen. Die Analysen ergaben keinerlei Auffälligkeiten.

Auf dem Gelände wird heute ein Stahl- und Glashandel betrieben. Bei der Bearbeitung von Stahl innerhalb eines solchen Betriebes können untergeordnet umweltrelevante Stoffe wie z.B. Bohremulsionen zum Einsatz kommen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung auf dem Gelände aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse nicht ausgeschlossen werden kann.

Hinweis.

Ich bitte als textlichen Hinweis mit aufzunehmen, dass „erdbauliche Arbeiten (z.B. Gründungsmaßnahmen/Ausschachtungen von Rohr- oder Leitungsgräben) in enger Abstimmung mit der unteren Bodenschutz-/Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt zu erfolgen haben, um ggf. eine ordnungsgemäße Entsorgung von belasteten Boden/Bauschutt zu gewährleisten.

Ebenso bitte ich sicherzustellen, dass die untere Bodenschutz-/Abfallwirtschaftsbehörde in baurechtlichen Verfahren beteiligt wird.“

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus straßenbautechnischer Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen. Der Anregung hinsichtlich der Zuwegung wird gefolgt, die Begründung wird entsprechend korrigiert und in der Planzeichnung werden die gegenwärtig vorhandenen Zu- und Abfahrtsbereiche gekennzeichnet.

Der Anregung hinsichtlich der Abstimmung von Erdbauarbeiten mit der unteren Bodenschutz-/Abfallwirtschaftsbehörde wird gefolgt, der bereits im Planentwurf enthaltene Hinweis zu Altlasten wird entsprechend angepasst.

Der Forderung nach einer Beteiligung der unteren Bodenschutz-/Abfallwirtschaftsbehörde im baurechtlichen Verfahren wird durch Aufnahme einer textlichen Festsetzung entsprochen.

2.2 Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, Postfach 4024, 48022 Münster

Stellungnahme vom 06. 04. 2009

Inhalt:

„zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplanes gibt die IHK Nord Westfalen folgende Stellungnahme ab:

Wir haben zum Planentwurf keine Bedenken und wir unterstützen die Planungsabsichten, das Plangebiet „klassischen“ Gewerbebetrieben vorzubehalten und den Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sowie die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 – 3 auszu-schließen.

Wir haben lediglich eine Anregung.

Um die Angebotspalette für Ansiedlungen zu erweitern, empfehlen wir, aus-nahmsweise Betriebsarten der Abstandsklasse VII zuzulassen, wenn der Immis-sionsschutz sichergestellt ist. Eine derartige Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sollte in die textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung – hier 1.1 – aufgenommen werden.“

Abwägungsempfehlung:

Der Anregung hinsichtlich der Betriebsarten der Abstandsklasse VII wird gefolgt, eine entsprechende textliche Festsetzung wird in den Planentwurf aufgenommen.

2.3 TBR Technische Betriebe Rheine AöR, 48427 Rheine

Stellungnahme vom 23. 03. 2009

Inhalt:

„lt. Herrn Roling, Leiter Straße, sind folgende Änderungen zu berücksichtigen:

- *Zu den textlichen Festsetzungen, III. Hinweise, 3.1 Versickerung:
Die Bezeichnung „Stadt Rheine“ ist durch „Technische Betriebe Rheine A-öR“ zu ersetzen.*
- *Zu der Begründung, Punkt 4.5 und 5.1:
Die Bezeichnung „städtisches Entwässerungsnetz“ ist durch „Entwässerungsnetz der Technischen Betriebe Rheine AöR“ zu ersetzen.*

Fragen hierzu beantwortet Ihnen gerne Herr Roling (Tel. 939-478).

Weitere Bedenken/Anregungen gibt es aus unserer Sicht nicht.“

Abwägungsempfehlung:

Den Anregungen wird gefolgt: sowohl die textliche Festsetzung als auch die Begründung werden entsprechend geändert.

2.4 Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen

Stellungnahme vom 13. Juli 2009

Inhalt:

„Antrag auf Luftbilddauswertung der Stadt Rheine vom 03. 07. 2009, Ortsbezeichnung: Rheine, Hafenbahn 1

Zu dem o.a. Vorgang ergeht folgende Stellungnahme:

Der Antrag wurde auf der Basis der zur Zeit vorhandenen Unterlange geprüft.

Dabei wurden eindeutige Beweise auf eine Kampfmittelbelastung der beantragten Fläche festgestellt (Indikator 3): sehr starkes Bombenabwurfgebiet.

Nach meiner fachlichen Beurteilung sehe ich weitere Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung als erforderlich an und empfehle:

- *systematische Oberflächendetektion im Bereich*
- *bei Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät vorab Sondierungsbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe.*

Bei Fragen zur weiteren Abwicklung von Sicherungs- und Räummaßnahmen Vorort besteht für die örtliche Ordnungsbehörde die Möglichkeit, mit Herrn Schmitz (Tel.: 02331/6927-3885) Kontakt aufzunehmen.

Es konnten alliierte Luftbilder bis zum 24. 03. 1945 ausgewertet werden.

Allgemeines:

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.“

Abwägungsempfehlung:

Der im Bebauungsplan enthaltene textliche Hinweis auf Kampfmittel wird entsprechend der Anregung angepasst.

2.5 Sonstige Stellungnahmen

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

I. Offenlegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 324, Kennwort: "Hafenbahn/Hovestraße", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung 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 diesen Bebauungsplan 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 dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1840,
im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 1840 und die Westseite der „Hafenbahn“,
im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 1840,
im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 1840.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 111, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Bebauungsplanentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.