

Vorlage Nr. 010/10

- Betreff: **Bebauungsplan Nr. 324,**
Kennwort: "Hafenbahn/Hovestraße", der Stadt Rheine
- I. Beratung der Stellungnahmen**
 - 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB**
 - 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB**
 - II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**
 - III. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB**
 - IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"			27.01.2010		Berichterstattung durch:		Herrn Kuhlmann Herrn Schröder Herrn Schütte	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			
Rat der Stadt Rheine			02.02.2010		Berichterstattung durch:		Herrn Dewenter Herrn Kuhlmann	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

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		
€	€	€	☐ 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:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht sich auf das 1,2 ha große Grundstück eines aufgegebenen Gewerbebetriebes im Bereich Hafenbahn/Hovestraße. 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.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 26. Oktober 2009 bis einschließlich 26. November 2009 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt, d.h. insbesondere zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats 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 Satzungsbeschluss zu fassen. Von einem Träger öffentlicher Belange ist eine Anregung vorgetragen worden, die eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes erfordert. Der Änderungsinhalt – Aufnahme einer Gasleitung und Anpassung der angrenzenden überbaubaren Fläche – ist mit dem be-

troffenen Grundstückseigentümer abgestimmt, sodass ein Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB möglich ist.

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. Die Begründung ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen.

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

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Beratung der Stellungnahmen

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

2.1 Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH, 48427 Rheine; Stellungnahme vom 22. Oktober 2009

Inhalt:

„Zu dem o.g. Bebauungsplan haben wir keine Anregungen und Bedenken vorzubringen.

Hinweis:

Im Bereich der überbaubaren Flächen sind Versorgungsleitungen vorhanden. Eine Überbauung ist auszuschließen.“

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen vorgetragen werden. Dem Hinweis wird in der Weise entsprochen, als die betroffene Gas-HD-Leitung in den Planentwurf aufgenommen wird und die überbaubare Fläche entsprechend korrigiert wird (vgl. Punkt III).

2.2 DB Services Immobilien GmbH, Deutz-Mülheimer-Str. 22 – 24, 50679 Köln;

Stellungnahme vom 28. Oktober 2009

Inhalt:

„Seitens der Deutschen Bahn AG bestehen gegen den uns vorliegenden Bebauungsplan der Stadt Rheine grundsätzlich keine Bedenken.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass das Plangebiet mit Immissionen aus dem benachbarten Eisenbahnbetrieb (Schall, Erschütterungen und evtl. elektromagnetischen Einwirkungen) vorbelastet ist. Da eine Grenzbebauung im Bebauungsplan geplant ist, sollten wir um Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausschließen zu können, bei baulichen Veränderungen in Nähe der DB-Grenze rechtzeitig durch detaillierte und aussagekräftige Unterlagen, in Form von Bauanträgen, gesondert beteiligt werden. Anpflanzungen im Grenzbereich der Deutschen Bahn AG sind mit uns abzustimmen.

Bei evtl. weiteren Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“

Abwägungsempfehlung:

Der Anregung hinsichtlich einer möglichen Grenzbebauung ist bereits durch Aufnahme eines entsprechenden textlichen Hinweises in den Bebauungsplanentwurf entsprochen worden. Auch der Forderung nach Abstimmung möglicher Anpflanzungen ist bereits in der Weise entsprochen, als der Planentwurf den Hinweis enthält, dass für Anpflanzungen im grenznahen Bereich das Aufwuchsbegrenzungsprofil der DB AG zu beachten 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.

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Empfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 (s. Vorlage Nr. 195/09) und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB billigend zur Kenntnis und beschließt diese. Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

III. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird festgestellt, dass

- a) durch die Übernahme einer Gas-HD-Leitung und die geringfügige Veränderung der überbaubaren Fläche,
die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- b) die betroffene Öffentlichkeit (Eigentümer der betroffenen Fläche) der o.g. Änderung nicht widersprochen hat
sowie
- c) die direkt von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange der o.g. Änderung ebenfalls zugestimmt bzw. die Änderung gefordert haben.

Der Rat der Stadt Rheine beschließt die unter Punkt a) beschriebene Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes nach den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange).

IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2009 (GV. NRW S. 380) wird der Bebauungsplan Nr. 324, Kennwort: "Hafenbahn/Hovestraße", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 324, Kennwort: "Hafenbahn/Hovestraße", der Stadt Rheine aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und demzufolge keiner Anpassung im Wege der Berichtigung bedarf.