

## Vorlage Nr. 014/10

Betreff: **8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 295, Kennwort: "Wohnpark Mesum", 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. Erneuter Offenlegungsbeschluss**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"	27.01.2010	Berichterstattung durch:	Herrn Kuhlmann Herrn Schütte					
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 14:	Kommunales Baulandmanagement
-----------------	------------------------------

### 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		
€	€	€	<input type="checkbox"/> 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 15. Oktober 2007 bis einschließlich 5. November 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 parallel.

Über die während dieser Zeit vorgebrachten Stellungnahmen wurde beraten. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen, und der Offenlegungsbeschluss ist gefasst worden.

In der Februar-Sitzung 2008 des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ (Vorlage 001/08) wurde die Offenlage der 8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 295, Kennwort: „Wohnpark Mesum“, beschlossen; die Durchführung sollte aber erst erfolgen, wenn der Stadt Rheine ein Finanzierungskonzept vorliegt.

Da dieses Konzept bis heute nicht vorliegt, sind die entsprechenden Verhandlungen gescheitert.

Nunmehr bewirbt sich ein neuer Investor für diese künftigen GE-Flächen, wobei nicht nur eine Kfz-Werkstatt hier untergebracht werden soll, sondern im südlichen Bereich auch ein 2-geschossiges Wohngebäude für den Betriebsinhaber. Aufgrund dieses neuen Entwurfes ist die überbaubare Fläche im Bebauungsplan anzupassen, eine textliche Festsetzung zu modifizieren sowie die Begründung zur Bebauungsplanänderung zu überarbeiten.

Ebenfalls muss die damals getroffene Abwägung angepasst werden.

Insofern bedarf es der erneuten Abwägung sowie eines erneuten Offenlegungsbeschlusses zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 295, Kennwort: „Wohnpark Mesum“.

Parallel zu dieser Bebauungsplanänderung wird die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: „Dechant-Römer-Straße/Schulten Sundern“, durchgeführt mit dem Inhalt der Umwandlung der gemischten in eine gewerbliche Baufläche. Für diese Flächennutzungsplanänderung bedarf es keiner erneuten Beschlussfassung.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt ist (Anlage 3).

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 a und 1 b alt und Anlage 2 neu).

## **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 Bezirksregierung Münster, Dezernat 53 – Umweltüberwachung Stellungnahme vom 6. November 2007**

###### **Inhalt:**

*„Mit den o. g. Bauleitplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Kfz-Werkstatt mit Reifendienst geschaffen werden. Es ist beabsichtigt, einen Mischgebietsbereich in Gewerbegebiet umzuplanen.*

*Unmittelbar südlich vom Planbereich befindet sich ein „Allgemeines Wohngebiet“.*

*Gemäß Abstandserlass vom 6. Juni 2007 erfordern Kfz-Werkstätten einen Abstand von 100 m zur Wohnbebauung.*

*Auf der Basis der vorgelegten Planung ist der Immissionsschutz nicht sichergestellt.“*

###### **Abwägung und Abwägungsbeschluss:**

Diese Stellungnahme der Bezirksregierung – Umweltüberwachung – wurde noch zum Bürgerbeteiligungsentwurf abgegeben.

Nunmehr ist beabsichtigt, neben einer Kfz-Werkstatt im Eckbereich Dechant-Römer-Straße/Schulten Sundern im südlichen Bereich noch ein Wohnhaus für den Betriebsinhaber zu realisieren. Insofern vergrößert sich der Abstand zur Wohnbebauung des Wohnparks Mesum und dieses künftigen GE-Gebietes.

Außerdem muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass im Bereich der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft keine unzulässigen Geräuschemissionen zu erwarten sind.

Insofern kann festgestellt werden, dass der Immissionsschutz sichergestellt wird und somit den Anregungen des Dezernates 53 - Umweltüberwachung – Rechnung getragen wird.

## **2.2 Sonstige Stellungnahmen**

Es wird festgestellt, dass vonseiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

## **II. Erneuter Offenlegungsbeschluss**

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 295, Kennwort: "Wohnpark Mesum", 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.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung bezieht sich auf die Flurstücke 221 und 317, Flur 10, Gemarkung Rheine-Mesum, und befindet sich südlich der Dechant-Römer-Straße und westlich der Straße Schulden Sundern im Stadtteil Mesum.

## **Anlagen**

- Anlage 1 a: Vorentwurf alt (derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan)
- Anlage 1 b: Vorentwurf alt (Offenlegungsentwurf 12/2007)
- Anlage 2: Vorentwurf neu (erneuter Offenlegungsentwurf)
- Anlage 3: Begründung