

Vorlage Nr. 484/10

Betreff: **7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 135, Kennwort: "Germanenallee", der Stadt Rheine**

- I. Beratung der Stellungnahmen**
 - 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 - 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 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"			01.12.2010		Berichterstattung durch:		Herrn Kuhlmann Herrn Aumann	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			
Rat der Stadt Rheine			14.12.2010		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 IEHK

Leitprojekt 14: Kommunales Baulandmanagement
--

Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> einmalig	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich
Ergebnisplan	Investitionsplan	
Erträge	Einzahlungen	
Aufwendungen	Auszahlungen	

mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja Nein

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Ein Maschinenbau- und Getriebetechnikunternehmen plant eine Betriebserweiterung in Richtung Osten und damit eine Inanspruchnahme der derzeit noch städtischen Fläche zwischen Rodder Damm und Germanenallee. Es handelt sich hier nicht um eine Neuansiedlung auf „grüner Wiese“, sondern um eine dringend notwendige Betriebserweiterung am bestehenden Standort, zur langfristigen Existenzsicherung des Unternehmens.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat vom 14. September 2010 bis einschließlich 15. Oktober 2010 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 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.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung/-ergänzung (Anlage 3) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigefügt sind. Die Begründung ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen.

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung/-ergänzung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2; Alt-Neu-Gegenüberstellung).

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

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

I. Beratung der Stellungnahmen

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 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

2.1 Bezirksregierung Münster: Dez. 32 / Regionalentwicklung; Stellungnahme vom 18.10.2010

Inhalt:

„Diese Planungsabsicht zur betrieblichen Sicherung des Betriebes am Rande des Siedlungsbereiches von Rheine ist mit den geltenden Zielen der Raumordnung vereinbar, da die Darstellungen der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes nur in einem regionalplanerisch untergeordneten Rahmen von dem dargestellten GIB abweichen.

Unabhängig davon habe ich bei der erneuten Prüfung der mir jetzt vorliegenden Planungsunterlagen festgestellt, dass in der Begründung (Kap. 3) sowie im darin enthaltenen Umweltbericht (Kap. 6.3.1) die Sachverhalte zu den übergeordneten Vorgaben missverständlich bzw. nicht korrekt dargelegt worden sind. Diese Formulierungen sind aus landesplanerischer Sicht so nicht haltbar und könnten bei der Plangenehmigung durch das Dezernat 35 der Bezirksregierung Münster beanstandet werden und ggfls. zu einer Planversagung führen, da dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB nicht entsprochen würde.

Aus diesem Grund möchte ich um eine Umformulierung der betreffenden Textpassagen in der Begründung und des Umweltberichtes zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes bitten. Die entsprechende Begründung und den Umweltbericht zu der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 135, Kennwort „Germanenallee“ bitte ich entsprechend anzupassen.“

Abwägungsempfehlung:

Die umzuformulierenden Textpassagen betreffen die Grundzüge der hier vorliegenden Planung nicht.

Es sind lediglich Begrifflichkeiten wie „dass die Darstellungsschwelle ... in der Regel bei 10 ha liegt“, „Parzellenunschärfe-Regelung ohne Regionalplanänderung“ oder „etwa 5 ha ... liegt deutlich unterhalb des Darstellungsmaßstabes“, die missverständlich ausgelegt werden können. Insofern wird der Bitte bzw. der Verfügung der Bezirksregierung Münster gefolgt, die bereits einen Umformulierungsvorschlag unterbreitet hat (s.u.).

Kapitel 3, „Übergeordnete Vorgaben“ - **Alt-Version:**

„Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland weist den Änderungsbereich als „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ aus. Insofern wird gemäß § 1 Abs. 4 BauGB dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung Rechnung getragen.

Der Ergänzungsbereich ist allerdings als „Agrarbereich“ dargestellt und stimmt somit nicht mit dem Regionalplan überein. Im Sommer 2008 machten Vertreter der Bezirksregierung Münster, Dezernat Regionalentwicklung darauf aufmerksam, dass die Darstellungsschwelle für regionalplanerisch relevante Vorhaben in der Regel bei 10 ha liegt. D.h. bei Vorhaben ab dieser Größenordnung wäre die Änderung des Regionalplanes erforderlich, sofern die Darstellungen dem Vorhaben entgegenstehen. Es besteht jedoch die Möglichkeit, bei Vorhaben mit geringerem Umfang, diese im Rahmen der so genannten „Parzellenunschärfe-

Regelung“ ohne Regionalplanänderung zuzulassen, auch wenn das einzelne Vorhaben den Darstellungen im Einzelnen widerspricht.

Bei der hier in Rede stehenden Fläche geht es um etwa 5 ha. Diese liegt deutlich unterhalb des Darstellungsmaßstabes; zudem sind raumrelevante Konflikte mit anderen Raumnutzungen (die Fläche wird zurzeit als Ackerfläche genutzt) nicht zu erwarten. Die Erweiterung hat daher aufgrund der Standortvorprägung durch die Firmen Renk AG und KTR Kupplungstechnik GmbH kaum raumbedeutsame Auswirkungen. Demnach wurde eine positive landesplanerische Stellungnahme in Aussicht gestellt.“

Kapitel 3, „Übergeordnete Vorgaben“ - Neu-Text:

„Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland stellt für den vorhandenen Gewerbebetrieb einen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dar. Die direkt an den vorhandenen Betrieb angrenzende betrieblich notwendige Erweiterungsfläche erstreckt sich in den „Allgemeinen Agrar- und Freiraumbereich“ hinein. Der Regionalplan stellt hier zudem überlagernd auch „Bereich zum Schutz der Gewässer“ sowie „Bereich zum Schutz der Landschaft“ dar.

Die Darstellungen des Regionalplans sind aufgrund des Maßstabs (M. 1:50.000) nicht gebiets- bzw. parzellenscharf. Abweichungen von den Siedlungsbereichen sind im geringeren Umfang auch ohne Änderung des Regionalplanes möglich. Da die parallel laufende 22. Änderung des Flächennutzungsplanes nur in einem regionalplanerisch untergeordneten Rahmen von dem dargestellten GIB abweicht, ist die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.“

Kapitel 6.3.1, „Planungsrechtliche Vorgaben“ - Alt-Version:

„Der Regionalplan weist den bereits weitgehend bebauten Änderungsbereich als „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ aus, während der östliche Teil des Plangebietes (Ergänzungsbereich) als „Agrarbereich“ und überlagernd auch als „Bereich zum Schutz der Gewässer“ sowie als „Bereich zum Schutz der Landschaft“ ausgewiesen ist.“

Kapitel 6.3.1, „Planungsrechtliche Vorgaben“ - Neu-Text:

(hier gleicher Text wie oben unter Kapitel 3 – Neu-Text, also:)

„Der Regionalplan ... die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.“

2.2 Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen; 48022 Münster; Stellungnahme vom 13.10.2010

Inhalt:

„Zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplanes bleibt es bei unserer grundsätzlichen Zustimmung und Befürwortung des Bebauungsplanes. Gleichwohl tragen wir zu den textlichen Festsetzungen Nr. 2 vor, die Formulierung geringfügig zu ändern und alle Einzelhandelsbetriebe auszuschließen.“

Abwägungsempfehlung:

Der o.g. Empfehlung folgend, wird nicht nur der „zentren- und nahversorgungsrelevante“ Einzelhandel ausgeschlossen, sondern jeglicher Einzelhandel. Die zu-

sätzliche, gewerblich-industrielle Baufläche soll vorwiegend dem produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe vorbehalten werden. Als Einzelhandelsstandort ist diese nicht geeignet. Letztlich wird die Fläche voraussichtlich von dem angrenzenden Unternehmen des Maschinenbaus und der Getriebetechnik in Gänze belegt.

2.3 Technische Betriebe Rheine AöR, 48427 Rheine; Stellungnahme vom 12.10.2010

Inhalt:

„Der Fachbereich Entwässerung regt an, folgende Textpassagen zu streichen: Im Plan in den „Textlichen Festsetzungen“ unter Nr. 8: „Unbelastetes Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen ist nach vorheriger Absprache mit der Unteren Wasserbehörde (Kreis Steinfurt) über Muldenversickerungssysteme dem Grundwasser zuzuführen. Hierfür sind entsprechende Flächen auf dem Grundstück bei der Planung rechtzeitig zu berücksichtigen.“

Auch in der Begründung sollen zum Thema „Versickerung“ Textpassagen gestrichen werden. Das betrifft Absätze in den Kapiteln 5.5, 6.1, 6.3.1 und 6.3.4.

„Begründung: Seitens der TBR besteht kein Eigeninteresse an einer Versickerung durch den Grundstückseigentümer. Gemäß der Entwässerungssatzung besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Die Erweiterungsfläche ist zwar im Zentralabwasserplan aus dem Jahre 2000 nicht berücksichtigt worden, aber aufgrund der erforderlichen Neuverlegung der Trennkanalisation – wegen der Betriebserweiterung – könnte eine eventuell erforderliche Durchmesser-Erweiterung der Regenwasser-Kanäle aufgrund des zusätzlichen Regenwassers der Fa. Renk im Zuge der Umverlegung mit umgesetzt werden.

Gemäß der BWK-M3-Betrachtung aus dem Jahre 2006 ist die Erweiterung des südlich der B-Plan-Erweiterungsfläche gelegenen Regenrückhaltebeckens ohnehin erforderlich (die Regenbeckenerweiterung wird nicht alleine durch die Betriebserweiterung der Fa. Renk ausgelöst). Der TBR zusätzlich entstehende Investitions- und Unterhaltungskosten durch erhöhten Regen- und Schmutzwasseranfall werden durch den – aufgrund der Betriebserweiterung – zusätzlich anfallenden Kanalanschlussbeitrag und auch durch die Abwassergebühren finanziert.“

Abwägungsempfehlung:

Die TBR favorisiert die Einleitung des im Industriegebiet anfallenden Regenwassers in die Trennkanalisation. Das Niederschlagswasser gelangt über den Kanal in das Regenrückhaltebecken und von da (vorgeklärt) in den Hemelter Bach. Insofern wird es ortsnah in ein Gewässer eingeleitet.

Auch das ansiedlungswillige Unternehmen möchte das Oberflächenwasser einleiten und nicht großflächig versickern lassen. Nach Aussage der Geschäftsführung würde ein Versickerungszwang die betriebliche Ansiedlung ernsthaft in Frage stellen.

In Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde - der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt - wird die textliche Festsetzung Nr. 8 (s.o.) in das Kapitel IV „Hinweise“ verschoben. D.h. der planungsrechtliche Festsetzungscharakter wird

ersetzt durch einen Hinweis bzw. eine nachrichtliche Übernahme einer rein fachgesetzlichen Regelung.

Entsprechend der wasserrechtlichen Vorgaben steht nach wie vor an erster Stelle (also vor der Einleitung in den Kanal) die Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Regenwassers. Insbesondere die gewerbliche Erweiterungsfläche ist von Belang, da sie im Wasserschutzgebiet und damit im Grundwassereinzugsgebiet des Wasserwerkes „Hemelter Bach“ liegt. Zunächst soll hier primär die Grundwasseranreicherung bzw. -neubildungsrate erhöht werden.

Der Bebauungsplan kann allerdings hier keinen Versickerungszwang vorgeben, da letztlich im Baugenehmigungsverfahren – also erst bei der Prüfung des konkreten Einzelfalls – die Frage nach der Versickerung oder Einleitung geklärt werden kann. Insofern wird die Versickerung in der Begründung - entsprechend der Stellungnahme der TBR (s.o.) – nicht mehr thematisiert.

Erste überschlägige Untersuchungen gehen davon aus, dass die Bodendurchlässigkeit (tlw. bindiger Boden) und der Grundwasserflurabstand (0,4 bis 1,5 m) eine Niederschlagswasserversickerung schwierig erscheinen lässt. Auch die betriebsinternen Werksstraßen sowie die anderen versiegelten Flächen sind aufgrund des industriellen Verschmutzungsgrades für eine Versickerung kaum geeignet. Ebenso kann Regenwasser von unbeschichteten Metaldachflächen (z.B. aus Kupfer oder Zink) nicht mehr als unbelastet, also versickerungsfähig angesehen werden. Genaueres wird das nachfolgende, bauordnungsrechtliche Verfahren ergeben.

2.4 Feuerwehr Rheine – Florian 19; 48431 Rheine; Stellungnahme vom 16.09.2010

Inhalt:

„Nach DVGW 405 müssen für Industriegebiete mit mittlerer Brandgefährdung mit nicht feuerbeständigen oder nicht feuerhemmenden Umfassungswänden eine Löschwassermenge von 192 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden in einem Radius von 300 Meter nachgewiesen werden. Ich bitte die Löschwassermenge anzupassen.“

Abwägungsempfehlung:

Nach Rücksprache mit den Stadtwerken und der Feuerwehr kann nur die in Wohngebieten und überwiegend im Stadtgebiet übliche Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden; d.h. es wird lediglich 96 m³/h (entspr. 1.600 l/Min.) vorgehalten. Eine darüber hinausgehende Löschwasserbereitstellung kann über das öffentliche Trinkwasserrohrnetz hier nicht gewährleistet werden.

Diesbezüglich sind je nach Bauvorhaben individuelle, firmeneigene Brandschutzmaßnahmen im Löschbereich (Umkreis von 300 m um das Brandobjekt) erforderlich; z.B. Löschwasser aus Teichen, Schwimmbecken, Brunnen oder Behältern. Ggf. kann auch Löschwasser aus offenen Wasserläufen (hier Hemelter Bach) oder dem angrenzenden Regenrückhaltebecken entnommen werden. Im

Rahmen der Baugenehmigungs- oder BImSchG-Verfahren müssen die Maßnahmen je nach Einzelfall sachgerecht konkretisiert werden.

Dementsprechend ist auch der textliche Hinweis (Nr. 15) auf dem Plan bereits im Vorverfahren formuliert und mit den Fachbehörden abgestimmt worden.

2.5 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. 316/09) und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 (s. Vorlage Nr. 316/09) und § 4 Abs. 2 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 textlichen Änderungen zu den Themen „Anpassung an Regionalplan“, „Ausschluss von Einzelhandel“ und „Versickerung des Regenwassers“ die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- b) die Öffentlichkeit durch diese marginalen Textkorrekturen nicht betroffen wird sowie
- c) die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange den o.g. Änderungen zugestimmt haben.

Der Rat der Stadt Rheine beschließt die unter Punkt a) beschriebenen Änderungen des Entwurfes der Bebauungsplanänderung/-ergänzung nach den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeit) und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange).

IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß der §§ 1 Abs. 8 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Erbschaftssteuerreformgesetzes (ErbStRG) vom 24. Dezember 2008 (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 17. Dezember 2009 (GV. NRW S. 950)

wird die 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 135, Kennwort: „Germanenallee“, der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass die 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 135, Kennwort: "Germanenallee", der Stadt Rheine aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und demzufolge keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf.