

Begründung

- VORENTWURF -

zur 1. Änderung und Ergänzung des
Bebauungsplanes Nr. 254

Kennwort: "Gewerbegebiet am
Burgsteinfurter Damm"
der Stadt Rheine

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : Mai 2012

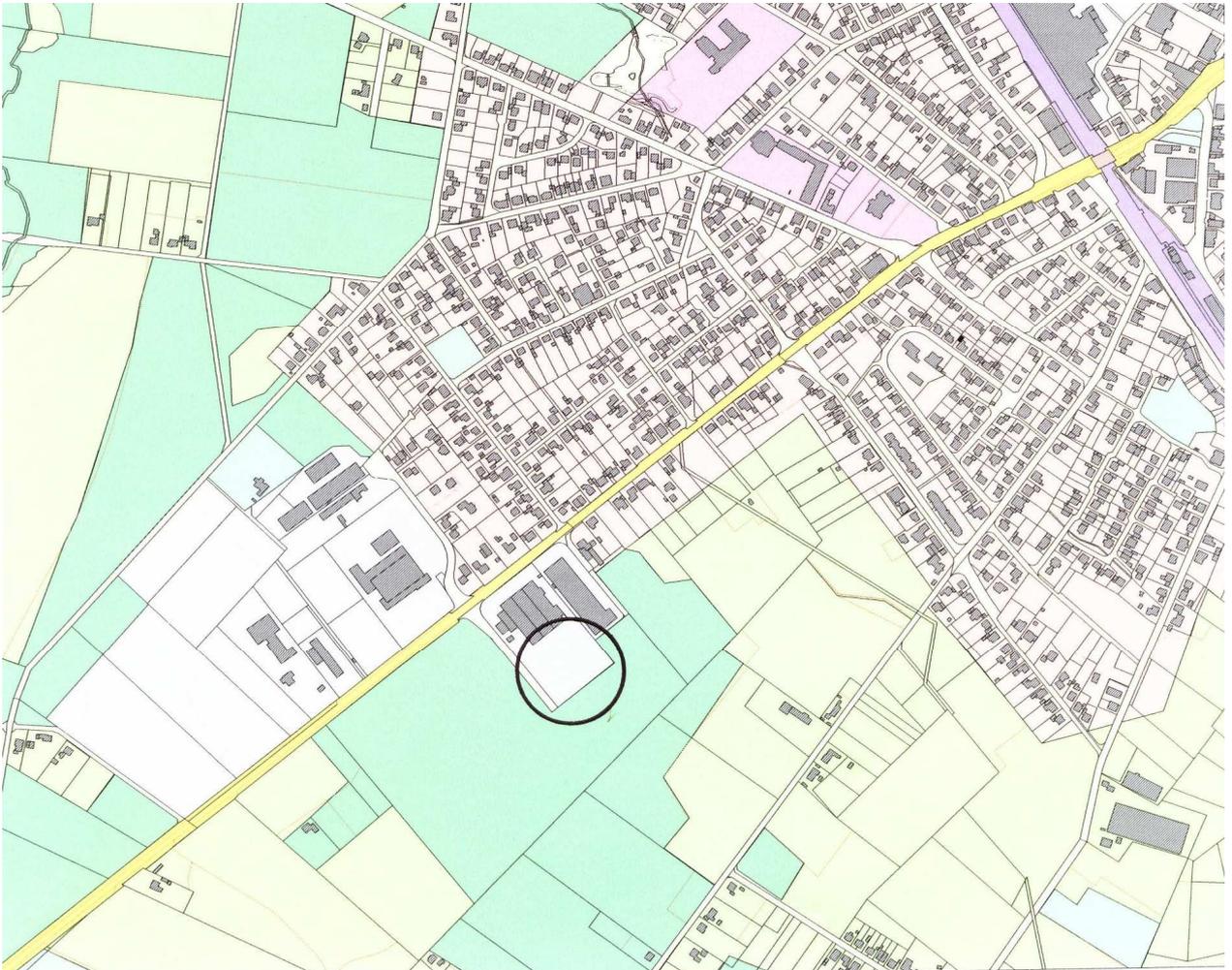


Inhaltsübersicht

1	Anlass der Planänderung und Ergänzung	3
2	Geltungsbereich	4

3	Übergeordnete Vorgaben.....	4
4	Ausgangssituation	4
5	Bestandsaufnahme	5
5.1	Bestehende Nutzungen im Umfeld	6
6	Planung.....	6
6.1	Berücksichtigung des Umweltschutzes	6
6.2	Berücksichtigung des Artenschutzes.....	7
6.3	Berücksichtigung der Forstbelange	7
6.4	Verkehrliche Erschließung	7
6.5	Ver- und Entsorgung	7
7	Sonstiges	8

1 Anlass der Planänderung und Ergänzung



Lage im Stadtteil Mesum

Der seit 1994 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 254, Kennwort: „Gewerbegebiet am Burgsteinfurter Damm“, der Stadt Rheine beinhaltet Gewerbeflächen südöstlich des Burgsteinfurter Dammes. Ziel dieses Bebauungsplanes war die Sicherung einer städtebaulich ausgewogenen Entwicklung und die Vermeidung zentrenschädlichen Einzelhandels im Bereich des Stadtteiles Rheine-Mesum.

Der am Burgsteinfurter Damm/Upmannstraße gelegene Betrieb „Verpackungsmaschinen GmbH & Co. KG“ beschäftigt etwa 80 Mitarbeiter und ist auf Wachstumskurs. Aufgrund von fehlenden Hallenkapazitäten können einige Produktionsaufträge nicht oder nur unter Einschränkung angenommen werden. Um diesen Missstand zu beheben, wird der Neubau einer Gewerbehalle geplant, insbesondere um die Bereiche Edelstahl und Schwarzstahl/Eisen separat bearbeiten zu können. Diese Anforderungen aus der Lebensmittelindustrie können derzeit am Standort nicht ordnungsgemäß erfüllt werden.

Eine Erweiterung des Firmengeländes soll sich in das südöstlich angrenzende 6.347 m² große Waldareal erstrecken. Aufgrund seiner Lage und der bereits vorhandenen ausreichenden Erschließung bietet sich diese Erweiterungsfläche aus stadtplanerischen und funktionalen Gesichtspunkten an.

Insofern wird die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 254 erforderlich.

2 Geltungsbereich

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 254, Kennwort: "Gewerbegebiet am Burgsteinfurter Damm" bezieht sich auf das Flurstück 409, Flur 20, Gemarkung Rheine-Mesum und befindet sich südlich des Burgsteinfurter Dammes und östlich der Upmannstraße im Stadtteil Rheine-Mesum.

Das Flurstück 409 ist derzeit belegt mit den vorhandenen Betriebsgebäuden der Verpackungsmaschinen GmbH & Co. KG sowie den südöstlich gelegenen Waldflächen in einer Größe von 6.347 qm (Ergänzungsbereich).

Der Geltungsbereich der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist aus der Plandarstellung zu entnehmen.

3 Übergeordnete Vorgaben

Die geplante Erweiterungsfläche ist im Regionalplan als „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ und im Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 254, Kennwort: „Gewerbegebiet am Burgsteinfurter Damm“ ist insofern aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rheine entwickelt; dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung wird somit entsprochen.

4 Ausgangssituation

Bereits zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Erweiterung des Gewerbebetriebes geplant; vonseiten des Eigentümers wurde jedoch damals kein planerischer Handlungsbedarf gesehen, und es konnten auch keine geeigneten Grundstücksflächen zur Durchführung von Ersatzaufforstungen genannt werden.

Die Verpackungsmaschinenfabrik bildet den südöstlichen Ausgang von Mesum; an die Upmannstraße sowie südlich und östlich schließen sich Waldbereiche (insgesamt ca. 19 ha Waldkomplex) an.

Die Maschinenfabrik produziert in geschlossenen Hallen; Außenbereiche dienen nur selten der Lagerung.

Nordwestlich des Burgsteinfurter Dammes und gegenüber der Maschinenfabrik befinden sich das Gewerbe-/ Industriegebiet "Mesum-West" sowie noch einige Wohngebäude (Bebauungsplan Nr. M 60, Kennwort: „Industriegebiet Mesum-West“, Rechtsverbindlichkeit 1984).

5 Bestandsaufnahme

Der Betrieb der Verpackungsmaschinenfabrik am Burgsteinfurter Damm ist gekennzeichnet durch eine Vielzahl möglicher Fertigungsprogramme und eine breite Palette einsetzbarer Bearbeitungsmaschinen. Die Fertigung erfolgt ausschließlich in Werkhallen, eine Freilagerung von Rohmaterial findet selten statt. Nacharbeit findet nicht statt.

Daher sind unverträgliche Emissionen nicht anzunehmen. Zudem sind in unmittelbarer Nachbarschaft zur Erweiterung keine empfindlichen Nutzungen festzustellen. Eine derartige Fabrikart fällt unter die lfd. Nr. 184 der Abstandsliste des Anhangs zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6. Juni 2007. Die Abstandsliste ist Bestandteil dieser Begründung (Anlage 1).

Innerhalb des Gewerbegebietes des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind deshalb die Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI unzulässig sowie Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten. Ausnahmen sind nach § 31 Abs. 1 BauGB für Betriebs- und Anlagenarten der nächstniedrigen Abstandsklasse bzw. des nächstgrößeren Abstandes zulässig, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz gesichert ist.

Neben den vorhandenen Betriebshallen der Firma befindet sich auch eine Betriebsleiterwohnung.

Die Erschließung der Firma erfolgt über einen Stichweg vom Burgsteinfurter Damm aus (früher Middelhoffstraße, heute Upmannstraße); der An- und Abtransport ist an der Südseite des Betriebes organisiert.

Südlich angrenzend an das heutige Betriebsgrundstück befindet sich ein Kiefernwald auf Dünenstandort. Diese Waldfläche in einer Größe von ca. 6.500 m² soll nunmehr gerodet werden, um hier die Erweiterungsabsichten der Firma realisieren zu können.

Das Waldareal besteht aus einem lichten Birken- und Kiefernbestand jungen Alters mit zwei einzelnen Roteichen, welcher von älteren, von Kiefern dominierten Beständen umgeben ist.

5.1 Bestehende Nutzungen im Umfeld

Nördlich der Verpackungsmaschinenfabrik befinden sich die Hallen eines Möbelmarktes und eines Sonderpostenmarktes; diese sind in einer Halle untergebracht, jedoch räumlich voneinander getrennt.

Südlich und südwestlich der Upmannstraße wird das Planergänzungsgebiet von Waldflächen (insgesamt ca. 19 ha großer Waldkomplex) umgrenzt.

6 Planung

Aufgrund des Wachstums des Verpackungsmaschinenbetriebes sind die vorhandenen Fertigungskapazitäten erschöpft.

Die Erschließung neuer Märkte, hier insbesondere der Lebensmittelbereich, ist nur mit einer separaten Fertigungshalle, speziell für Edelstahlverarbeitung möglich.

Diese neue Fertigungshalle soll nunmehr auf dem derzeit bewaldeten rückwärtigen Teil des Firmengeländes realisiert werden.

Die *Art der Nutzung* wird im Ergänzungsbereich – wie der rechtsverbindliche Bebauungsplan – ein Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen; Ausnahmen sind nach § 31 Abs. 1 BauGB für Betriebs- und Anlagenarten der nächst niedrigen Abstandsklasse bzw. des nächst größeren Abstandes zulässig, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz gesichert ist. Weiterhin sind Einzelhandelsbetriebe als Unterart von Gewerbebetrieben ausgeschlossen, um die Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu gewährleisten. Um die geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, sind schließlich auch Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Das *Maß der Nutzung* (GRZ und GFZ) sowie die Geschossigkeit werden wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ebenfalls im Ergänzungsbereich übernommen. Die in § 17 BauNVO genannten Höchstwerte werden nicht überschritten.

Die überbaubare Fläche wird mit ausreichendem Planungsspielraum festgesetzt.

6.1 Berücksichtigung des Umweltschutzes

Durch diese 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 254 sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Zu dieser Bebauungsplanänderung und -ergänzung wird ein Umweltbericht angefertigt. Dieser wird bis zur Offenlage dieser Bebauungsplanänderung und -ergänzung vorliegen und Bestandteil dieser Begründung werden.

In diesem Umweltbericht sind die Auswirkungen dieser Änderung und Ergänzung zu ermitteln und zu bewerten. Zudem sind Kompensationsmaßnahmen zu benennen.

6.2 Berücksichtigung des Artenschutzes

Zu dieser Bebauungsplanänderung und -ergänzung liegt bereits eine artenschutzrechtliche Vorprüfung „Fledermäuse und Vögel“ vor. Diese Vorprüfung ist Bestandteil dieser Begründung (Anlage 2).

Aufgrund der Vorprüfung bedarf es noch ergänzender Untersuchungen zu zwei relevanten Vogelarten. Die Ergebnisse werden zur Offenlage dieser Bebauungsplanänderung und Ergänzung vorliegen und ebenfalls Bestandteil dieser Begründung werden.

6.3 Berücksichtigung der Forstbelange

Mit Ergänzung dieses Bebauungsplanes wird es erforderlich, Waldflächen in einer Größe von 6.347 qm zu roden. Das entsprechende forstrechtliche Waldumwandlungsverfahren wird eingeleitet werden.

Es sind notwendige Ersatzaufforstungen zu leisten; hierfür bedarf es noch der Abstimmung sowie Einvernehmen mit der Forstbehörde. Bis zur Offenlage der Bebauungsplanänderung und Ergänzung sind geeignete Ersatzaufforstungsflächen zu benennen und Aufforstungen sind zeitnah durchzuführen.

Ebenso sind aus Sicherheitsgründen (Windwurf, Waldbrände) Abstände zwischen überbaubarer Fläche und Waldrand einzuhalten. Dieser Sicherheitsabstand in einer Breite von 25 m ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Bezüglich dieses Schutzbereiches zum Wald bedarf es noch privatrechtlicher Regelungen mit dem Eigentümer dieser Fläche; bis zur Offenlage dieser Bebauungsplanänderung und Ergänzung sind diese vorzulegen.

6.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bislang über den Stichweg Upmannstraße (ehemals Middelhoffstraße); eine Verlängerung der Straßenparzelle ist für den Ergänzungsbereich nicht erforderlich.

6.5 Ver- und Entsorgung

In der Upmannstraße liegt eine Trennkanalisation bis zur Höhe der Mitte der vorhandenen Gebäude. Der Regenwasserkanal hat eine Dimension von DN 600. Im Zentralabwasserplan Mesum ist die komplette Flurstücksfläche (also einschließ-

lich der beabsichtigten Ergänzung) bereits berücksichtigt worden. Daraus resultierte auch der Regenwasserkanal DN 600.

Ebenfalls in der Upmannstraße in Höhe der Betriebswohnung befindet sich ein Anschluss für die Feuerwehr (PVC 100).

Die Versorgung des Gewerbebetriebes mit Energie und Wasser wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH sichergestellt.

7 Sonstiges

Zu dieser 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 254, Kennwort: „Gewerbegebiet am Burgsteinfurter Damm“ der Stadt Rheine liegen noch nicht alle gutachterlichen Aussagen vor.

Ebenfalls müssen noch privatrechtliche Regelungen mit den angrenzenden Waldeigentümern getroffen werden.

Vonseiten der Stadt Rheine bedarf es keiner besonderen bodenordnerischen Maßnahme.

Die Ergänzung des Bebauungsplanes beträgt 6.347 qm.

Diese 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 254, Kennwort: „Gewerbegebiet am Burgsteinfurter Damm“ der Stadt Rheine wird in einem normalen, zweistufigen Verfahren durchgeführt.

Rheine, im Mai 2012

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

Stephan Aumann
Städt. Oberbaurat

Anlagen

Anlage 1: Abstandserlass, Ministerialerlass vom 6. Juni 2007 (wird noch beigefügt)

Anlage 2: Artenschutzrechtliche Vorprüfung: Fledermäuse und Vögel vom 2. April 2012