

Vorlage Nr. 124/14

Betreff: **11. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 130, Kennwort: "Baarentelgen Süd", 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. **Satzungsbeschluss nebst Begründung**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"	26.03.2014	Berichterstattung durch:	Herrn Kuhlmann Herrn Dörtelmann				
TOP	Abstimmungsergebnis				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.		
Rat der Stadt Rheine	08.04.2014	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 checked="" type="checkbox"/> Nein
<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich <input type="checkbox"/> einmalig + jährlich
Ergebnisplan	Investitionsplan
Erträge	Einzahlungen
Aufwendungen	Auszahlungen
Finanzierung gesichert	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
durch	
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt	

- | |
|---|
| <input type="checkbox"/> Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt |
| <input type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung) |

mittelstandsrelevante Vorschrift

- Ja Nein

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Im Gewerbegebiet "Jacksonring" planen zwei dort ansässige Firmen Erweiterungen ihrer Betriebsflächen um 55 m in Richtung Osten und 75 m in Richtung Norden. Zum einen handelt es sich um ein Solar- und Elektrotechnikunternehmen mit 7.053 qm vorhandener und 6.284 qm künftig ergänzender Fläche, zum anderen um eine Beton-, Asphalt-, Schneide- und Fugenvergißtechnikfirma mit 3.506 qm vorhandener und 7.006 qm künftig ergänzender Fläche.

Für die räumliche Expansion der o.g. Betriebe muss der Bebauungsplan Nr. 130, Kennwort: "Baarentelgen Süd" - der mit der 9. Änderung seit Dezember 1998 rechtsverbindlich ist - geändert bzw. ergänzt werden. Die östlich und nördlich angrenzenden Erweiterungsflächen wurden vor kurzem von den beiden Firmen erworben, insofern ist eine relativ lange Phase der Einigung über den Grunderwerb einvernehmlich abgeschlossen worden.

Von Seiten der Stadt wird hiermit die Existenzgrundlage und dauerhafte Fortentwicklung zweier florierender, mittelständischer Unternehmen unterstützt bzw. gesichert.

Es werden etwa 1,3 ha neue Gewerbeflächen mobilisiert, die im Umfeld bereits vorhandene Betriebe beherbergen, unmittelbar an eine bestehende Erschließungsstraße angebunden sind und damit neue technische Infrastruktur (Straße, Kanal usw.) entbehrlich machen.

Aufgrund der Einbindung in die umliegenden Gewerbegebiete und der künftigen, industriellen „Nordentwicklung“ bis zur Bonifatiusstraße/A 30/Dortmund-Ems-Kanal wird dieser Bauleitplan als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen. Als Nachverdichtungsprojekt wird hier letztlich ein Beitrag zur Schonung des unbeeinträchtigten Außenbereichs erbracht. Demnach wird diese Bebauungsplanänderung-/ergänzung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst; er bedarf also keines separaten, formalen Verfahrens und auch keiner Genehmigung durch die Bezirksregierung Münster.

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 23. Dezember 2013 bis einschließlich 31. Januar 2014 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.

Redaktionell geändert bzw. geringfügig umformuliert wurden im Planwerk die Hinweise 11, 12 und 13. Zu Nr. 11 (Bauschutzbereich Flugplatz Bentlage) wurde hinsichtlich der Zustimmungspflicht die NN-Angabe durch eine absolute Zahl (über 20 m) ersetzt. Zu Nr. 12 (Bodendenkmäler) ist eine Ergänzung erfolgt, die die Mitteilung von Erdbewegungen und die Gestattung des Betretens betrifft. Zu Nr. 13 (Brandschutz) wird klargestellt, dass die Löschwasserversorgung nicht nur mit der EWR, sondern auch mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen ist.

Alle weiteren wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung/-ergänzung (Anlage 4 mit 4 Anhängen) sowie den textlichen Festsetzungen (Anlage 3) 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 insbesondere für den Änderungsbereich).

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 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 Landrat des Kreises Steinfurt; Stellungnahme vom 30.01.2014

Inhalt:

*„Naturschutz und Landschaftspflege:
Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 279 „Baarentelgen Ost“ musste laut Artenschutzgutachten der nördliche Waldrand erhalten und unterpflanzt werden. Der gesamte Wald wurde jedoch entfernt.*

Die erforderliche Maßnahme für den Gartenrotschwanz kann somit nicht umgesetzt werden. Eine Neupflanzung am Ostrand ist als vorgezogene funktionsfähige Maßnahme für den Verlust des Lebensraumes nach § 44 Abs. 1 Nr. 5 nicht wirksam. Der Gutachter sollte daher neue funktionsfähige Maßnahmen für den Gartenrotschwanz entwickeln, die vor Baubeginn funktionsfähig sein müssen und mit der Unteren Landschaftsbehörde vor Satzungsbeschluss abzustimmen sind.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Turmfalken sind ein Jahr vor Baubeginn 3 artspezifische Nisthilfen aus beständigem Material (z. B. Holzbeton) im Umfeld aufzuhängen. Zur Bemaßung, Lage, Exposition, Höhe, Marderschutz etc. verweise ich auf den Leitfaden Artenschutzmaßnahmen des MKULNV 2012, Blatt Turmfalke. Die Pflege und Reinigung der Kästen ist jährlich im Oktober durch einen lokalen Betreuer zu gewährleisten. Das Aufhängen der Kästen ist anhand von Fotos und einem dazu gehörigen Lageplan zu dokumentieren und unter Benennung des lokalen Betreuers der Unteren Landschaftsbehörde mitzuteilen.“

Abwägungsempfehlung:

Im Bebauungsplanverfahren haben sich zu den ersten Aussagen im Artenschutzgutachten Änderungen ergeben. Das Areal „Baarentelgen-Ost“ - entlang der Bonifatiusstraße, zwischen Düsterbergstraße und Am Moosgraben – soll mittel- bis langfristig einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Dazu bedarf es künftig der Weiterführung der Düsterbergstraße in Richtung Osten. D.h. entlang des nördlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes wird in Zukunft eine öffentlich gewidmete Straßen hergestellt. Im Randbereich dieser Verkehrsfläche ist die Erhaltung eines Waldstreifens wenig sinnvoll, da insbesondere bei Realisierung der Gewerbeplanungen, der Wald zwingend entfernt werden muss.

Insofern wurde auch der Antrag zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart (hier Gewerbe) vom Regionalforstamt Münsterland am 25.06.2013 genehmigt. Unter der Bedingung der Ersatzaufforstung wurde der Wald bereits entfernt.

Im Unterschied zur unteren Landschaftsbehörde fordert der externe Gutachter keine artenschutzrechtlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Gartenrotschwanz. Er sieht sehr wohl die festgesetzte, 5 m breite Neupflanzung am Ostrand als wirksamen, funktionsfähigen Ausgleich.

Mit E-Mail vom 24.02.2014 nimmt der Gutachter dazu Stellung:

„Im Plangebiet kam als planungsrelevante Vogelart der Gartenrotschwanz vor. Das Wäldchen, an dessen Rand er beobachtet wurde, hatte wahrscheinlich keine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte und auch keine essentielle Bedeutung als Nahrungshabitat. Nach dem Vorsorgeprinzip gab es dennoch die Empfehlung, einen Gehölzstreifen als Nahrungshabitat zu erhalten. Nun wurde entgegen der Empfehlung kein Gehölzstreifen stehen gelassen. Weil die Sachlage während der Untersuchung nicht eindeutig geklärt werden konnte, ein Verbotstatbestand aber als eher unwahrscheinlich eingestuft wurde, stellte somit die vollständige Rodung des Wäldchens auch keinen eindeutigen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand dar.

Im Sinne der Eingriffsregelung ist es allerdings zum Verlust eines Teiles des Nahrungshabitats gekommen, der kompensiert werden muss. Durch die vorgesehene Neupflanzung kann der Verlust mittel- bis langfristig funktional ausgeglichen werden.“

Die Nisthilfen für den Turmfalken gelten als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, die vor Baubeginn im Umfeld aufgehängt werden müssen. Hier hält der Gutachter ausdrücklich 2 Nistkästen für ausreichend. Die textliche Festsetzung in Pkt. 8 wird insoweit ergänzt, dass die vollzogene Anbringung der Nistkästen im Baugenehmigungsverfahren (bezüglich der Flurstücke 518 und 519) nachzuweisen ist. Der zu ergänzende, lediglich klarstellende Satz führt zu einer Änderung redaktioneller Art.

Der Stadtentwicklungsausschuss stellt fest, dass die festgesetzte Neupflanzung am Ostrand des Plangebietes als wirksame Ausgleichsmaßnahme für den Gartenrotschwanz gilt. Ebenso wird die Ergänzung der Festsetzung zu den Nisthilfen als sinnvoll erachtet.

2.2 Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, 46366 Bocholt; Stellungnahme vom 30.01.2014

Inhalt:

„Die Planung soll den Erweiterungsbedarf der dort ansässigen Firmen befriedigen. Diese planerische Absicht wird von uns begrüßt. Gegen die vorgesehenen Ausweisungen bestehen unsererseits, auch wegen der vorgesehenen Ausnahmen keine grundsätzlichen Bedenken.

Da im Plangebiet der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht ausgeschlossen wurde, regen wir an, eine entsprechende Festsetzung mit aufzunehmen um Fehlentwicklungen auf den knappen Gewerbeflächen zu vermeiden.“

Abwägungsempfehlung:

Der „Masterplan Einzelhandel“ mit der Rheiner Sortimentsliste ist eine Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2005. Nach der Beschlussfassung im Rat der Stadt Rheine Anfang 2013 bildet der Masterplan die Grundlage für eine aktive städtische Standortpolitik zur Sicherung, Stärkung und Förderung der gesamtstädtischen Versorgungsstrukturen und des Einzelhandels. Vor allem Entscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Fragestellungen sowie die bauleitplanerische Umsetzung basieren hierbei auf diesem Konzept. Auf den Seiten 138 und 149 heißt es dazu:

„Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann ... beispielsweise in Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO ... nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel außerhalb der Zentren ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden.“
„In Gewerbe- und Industriegebieten ist die (Neu-)Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen.“

Diesbezüglich ist der IHK entgangen, dass in Pkt. 2, Satz 2 der textlichen Festsetzungen bereits Einzelhandelsbetriebe für unzulässig erklärt wurden. Der Einzelhandel wird hier grundsätzlich insgesamt ausgeschlossen, um das Gewerbegebiet für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern. Die wenigen, noch zur Verfügung stehenden Gewerbegebiete sollen in der Regel „klassischen“ Betrieben und Unternehmen dienen bzw. vorbehalten bleiben.

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt die Anregung der Industrie- und Handelskammer zur Kenntnis und verweist auf die bereits vorhandene Festsetzung im Bebauungsplan.

2.3 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. 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. 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 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) 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 19. Dezember 2013 (GV. NRW S. 878) wird die 11. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 130, Kennwort: "Baarentelgen Süd", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass die 11. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 130, Kennwort: "Baarentelgen Süd", der Stadt Rheine der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan widerspricht und demzufolge einer Anpassung im Wege der Berichtigung bedarf.

Die Verwaltung wird beauftragt, nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes, die Umwandlung von „Fläche für Wald“ zu „Gewerblicher Baufläche“ - im Sinne einer redaktionellen Korrektur des Flächennutzungsplanes – vorzunehmen (s. Anlage 1 der Begründung). Einer Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (hier: Bezirksregierung Münster) bedarf es nicht.