

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung und Ergänzung des
Bebauungsplanes Nr. 254

Kennwort: "Gewerbegebiet am
Burgsteinfurter Damm"

- ENTWURF -

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : Februar 2015



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	5
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	8
6.5	Ver- und Entsorgung	8
7.	Sonstiges	8

1. Anlass der Planänderung und Ergänzung

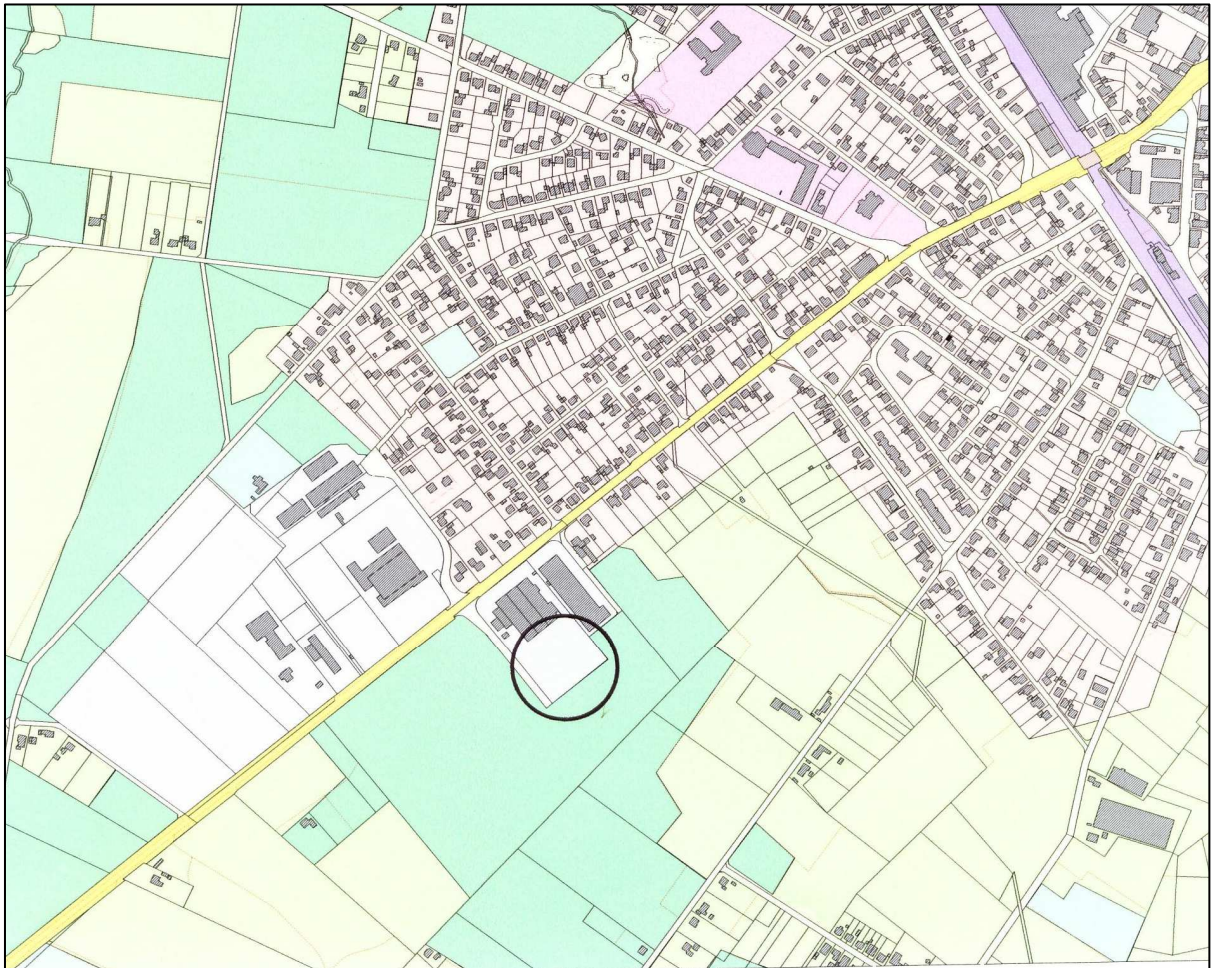


Abb. 1: Übersichtsplan; Lage im Stadtteil Mesum

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

Der am Burgsteinfurter Damm/Upmannstraße gelegene Betrieb „Fa. Bernhard Upmann, Verpackungsmaschinen GmbH & Co. KG“ beschäftigt etwa 80 Mitarbeiter und ist auf Wachstumskurs. Aufgrund von fehlenden Lager- und 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 immer 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

Der räumliche Änderungs- und Ergänzungsbereich des Bebauungsplanes wird gebildet durch das Flurstück 409. Die Flurstücksbezeichnung bezieht sich auf die Flur 20 der Gemarkung Mesum. Es befindet sich südlich des Burgsteinfurter Dammes und östlich der Upmannstraße im Stadtteil Mesum.

Das Flurstück 409 ist derzeit belegt mit den 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 und geometrisch eindeutig festgelegt.

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 Regionalplan und dem Flächennutzungsplan der Stadt Rheine entwickelt; auch 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- und 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 der Ursprungs-Begründung.

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 auf dem Gewerbegrundstück.

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.

Als 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 wurde ein Umweltbericht angefertigt. Dieser ist Bestandteil dieser Begründung (Anlage 1).

In diesem Umweltbericht sind die Auswirkungen dieser Änderung und Ergänzung ermittelt und bewertet worden. Zudem sind Kompensationsmaßnahmen benannt und in Kooperation mit dem Regionalforstamt (Waldumwandlungs- und Erstaufforstungsgenehmigung) und der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt vertraglich vereinbart und bereits umgesetzt worden (siehe auch Kapitel 6.3 „Berücksichtigung der Forstbelange“).

6.2 Berücksichtigung des Artenschutzes

Zu dieser Bebauungsplanänderung und –ergänzung liegt auch eine artenschutzrechtliche Prüfung „Fledermäuse und Vögel“ vor. Diese Prüfung ist ebenfalls Bestandteil dieser Begründung (Anlage 2).

Auch hier sind Kompensationsmaßnahmen benannt und in die Bebauungsplanänderung und –ergänzung eingearbeitet bzw. festgesetzt worden:

„Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung/-ergänzung sind für die Außenbeleuchtung nur Leuchtmittel mit einem maximalen UV-Licht-Anteil von 0,02 % zu verwenden. Blendwirkungen in die angrenzenden Waldbestände sind zu vermeiden.“

6.3 Berücksichtigung der Forstbelange

Mit Ergänzung dieses Bebauungsplanes war es erforderlich, Waldflächen in einer Größe von 6.347 qm zu roden. Das entsprechende forstrechtliche Waldumwandungsverfahren wurde eingeleitet und mit Genehmigung des Landesbetriebes Wald und Holz NRW abgeschlossen. Anfang 2015 wurde die Waldfläche gerodet. Wie von der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt angeregt wurden die Bäume zum Schutz der Vögel und Fledermäuse außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeit (01.10. – 28.02.) gefällt. Einer diesbezüglichen Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es insofern nicht mehr.

Der Forderung des Regionalforstamtes nach Ersatz- bzw. Erstaufforstung wurde vom Vorhabenträger Folge geleistet. Als Ausgleich bzw. Ersatz für den Waldverlust wird aus dem Kompensationsflächenpool der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt eine 8.568 qm große Fläche aufgeforstet. Sie befindet sich in der Gemarkung Mesum, Flur 1, Flurstücke 67 und 70. Die vom Forstamt als geeignet beurteilte, potenzielle Waldfläche ist zwischenzeitlich bereits erstaufgeforstet und vom Vorhabenträger vertraglich fixiert (Ablösevereinbarung und Kostenrahmenvertrag) und finanziell beglichen worden.

Entsprechend der Anregung des Regionalforstamtes bleibt ein 10 m breiter Streifen zwischen Wald/-rand und festgesetzter Baugrenze frei von Bebauung bzw. Hochbauten (Anm.: nicht überbaubare Grundstücksfläche). Um den Wurzelraum und den Traufbereich zu schützen, wird insofern der bisher 5 m breite Streifen im Südosten auf 10 m erweitert.

Innerhalb des daran anschließenden Bereiches bis zu 25 m zum Wald/-rand wird zwar der Baumbestand geduldet, muss sich allerdings einer veränderten Verkehrssicherungspflicht unterwerfen. Das heißt, hier haftet nicht mehr der Waldbesitzer, sondern der Planbegünstigte. Der Vorhabenträger hat eine Erklärung zu unterzeichnen, in der er auf die Entschädigung von durch Wald-, Baum- oder Astbruch sowie durch Waldbrand entstandenen Schäden verzichtet. Damit wird der angrenzende Waldeigentümer für den konkret definierten Bereich von der Verkehrssicherungspflicht befreit. Spätestens bis zum Satzungsbeschluss muss diese selbstbindende Verzichtserklärung von dem Vorhabenträger und dem

Waldbesitzer unterzeichnet werden und der Stadt Rheine sowie dem Regionalforstamt zugeleitet werden.

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

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

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

Die Vorflutkanalisation ist für die geplante Betriebserweiterung ausreichend dimensioniert.

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

Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt gemäß der Vereinbarung „Bereitstellung von Löschwasser durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem der EWR“ mit der Stadt Rheine vom 08.06.2005 mit einer Leistung von 96 m³/h. Die Lieferung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 nach Können und Vermögen.

7. Sonstiges

Von Seiten 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.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung im Juli 2012 ergab Stellungnahmen der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt und des Regionalforstamtes in Münster. Berücksichtigt bzw. eingearbeitet wurden diese in den Kapiteln 6.2 und 6.3.

Rheine, 27. Februar 2015

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

Martin Dörtelmann
(Städt. Oberbaurat)

Anlagen

- Anlage 1: „Umweltbericht“ vom 13.09.2012; Büro Schmelzer, Ibbenbüren
- Anlage 2: „Artenschutzprüfung“ vom 23.08.2012; Büro Donning, Münster und BUGS, Telgte