

Begründung

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252

Kennwort:
"Gewerbegebiet
Osnabrücker Straße-Paschenau"

Stand: 09.01.2020

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	4
2	Verfahren / Abwägung	4
3	Geltungsbereich / Bestand	5
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
4.1	Flächennutzungsplan (F-Plan).....	5
4.2	Bebauungsplan (B-Plan)	6
5	Städtebauliches Planungsziel / Innenentwicklung.....	7
6	Begründung der Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	9
6.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	10
6.4	Ein- und Ausfahrtverbot.....	10
6.5	Öffentliche Grünfläche und Fuß- und Radweg.....	10
6.6	Flächen für Versorgungsanlagen.....	10
6.7	Private Grünfläche, Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen	10
6.8	Flächen für Vorkehrungen des passiven Lärmschutzes	11
7	Städtebauliche Daten.....	11
8	Erschließung	11
8.1	Verkehrliche Erschließung.....	11
8.2	Technische Erschließung	12
9	Immissionsschutz (Gewerbelärm).....	12
10	Berücksichtigung der Umweltbelange / Artenschutz	12
11	Abschließende Erläuterungen.....	14
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	14

ANLAGEN

- Artenschutzprüfung Stufe 1, IPW Feb. 2019
- Eingriffsbilanzierung, IPW Sept. 2019

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Monika Dralle

Wallenhorst, 2020-01-09

Proj.-Nr.: 218340

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

1 Planungsanlass / Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 252 Kennwort: „Gewerbegebiet Osnabrücker Straße-Paschenau“ wurde mit der 1. vereinfachten Änderung vollständig überplant und damit aufgehoben. Die 1. vereinfachte Änderung des B-Planes (Ursprungsplan) ist seit dem 03.06.1995 rechtskräftig. Mit ihr wurden für einen Bereich „Osnabrücker Straße/Edisonstraße“ östlich des Stadtgebiets von Rheine Gewerbegebiete festgesetzt. Das Plangebiet ist inzwischen fast vollständig bebaut.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 wird erforderlich, um die Erweiterung eines bestehenden Betriebsgeländes in einem Teilbereich, für den ein konkreter Bedarf angemeldet wurde, zu ermöglichen.

Zu diesem Zweck sollen eine bisher als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzte Fläche sowie eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zugunsten von Gewerbegebietsflächen entfallen.

Die für das angrenzende Gewerbegebiet getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden weitgehend übernommen.

2 Verfahren / Abwägung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 dient der Entwicklung und Nachverdichtung bereits bestehender Bauflächen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt unter 20.000 qm. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat daher am 09.10.2019 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 „Gewerbegebiet Osnabrücker Straße-Paschenau“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung durchzuführen.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben. Es wird nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens festgesetzt und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines europäischen Vogelschutzgebietes.

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Zudem wird auf die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet.

Die 2. Änderung erfolgt für einen Teil des Geltungsbereiches der rechtskräftigen 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 „Gewerbegebiet Osnabrücker Straße-Paschenau“.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 09.10.2019 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 28.10.2019 bis einschließlich 28.11.2019. Im gleichen Zeitraum wurde auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt.

3 Geltungsbereich / Bestand

Der etwa 0,4 ha große Geltungsbereich befindet sich östlich des Stadtgebietes von Rheine. Er umfasst Teile der Flurstücke 348 und 350 sowie das Flurstück 351, Flur 30 in der Gemarkung Rheine rechts der Ems im Kreuzungsbereich „Osnabrücker Straße/Morsestraße“.

Der Geltungsbereich stellt sich derzeit zum überwiegenden Teil als Grünfläche mit lockerem Baumbestand dar. Zudem sind Teile des bestehenden angrenzenden Betriebsgeländes eines Autohauses mit in den Geltungsbereich einbezogen, welche als Parkplatz bzw. Ausstellfläche für Pkw genutzt werden. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über bestehende Zufahrten von der südlich verlaufenden „Edisonstraße“ aus.

Die nähere Umgebung zum Geltungsbereich ist durch gewerbliche Nutzungen mit dem entsprechenden Gebäudebestand sowie Straßenverkehrsflächen geprägt.

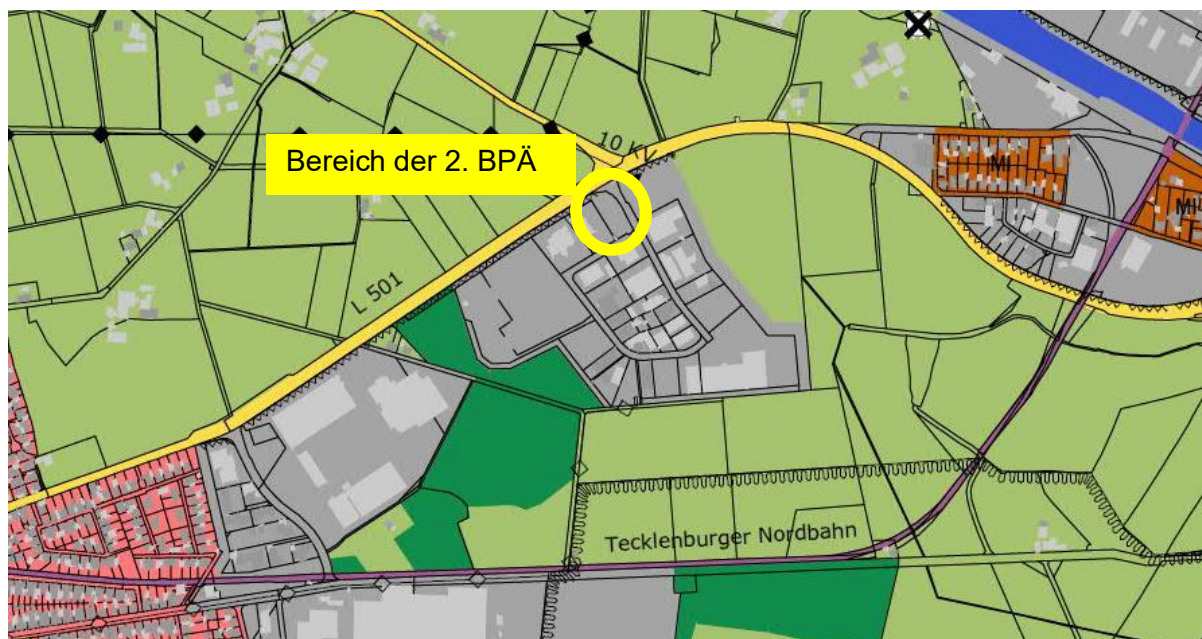


Luftbild 2017 (Quelle: Land NRW (2018) Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), unmaßstäblich)

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Flächennutzungsplan (F-Plan)

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt die Fläche der Bebauungsplanänderung als Gewerbliche Baufläche dar. Die Festsetzung von Gewerbegebiet im Bebauungsplan entspricht dieser Darstellung. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.



Auszug aus dem wirksamen F-Plan der Stadt Rheine (unmaßstäblich)

4.2 Bebauungsplan (B-Plan)

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 Kennwort: „Gewerbegebiet Osnabrücker Straße-Paschenau“ (Ursprungsplan), Rechtskraft seit 03.06.1995

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 Kennwort: „Gewerbegebiet Osnabrücker Straße-Paschenau“ wird ein Teilbereich der 1. vereinfachten Änderung (Ursprungsplan) überplant.

Der Ursprungsplan setzt für den überwiegenden Änderungsbereich öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ fest.

Zudem ist ein kleiner Teil des festgesetzten Gewerbegebietes mit in den Änderungsbereich einbezogen.

Für das „Gewerbegebiet“ (GE) wurden folgende Regelungen getroffen:

- Geschossflächenzahl (GFZ 2,4)
- Baumassenzahl (BMZ 10,0)
- Grundflächenzahl (GRZ 0,8)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (II)

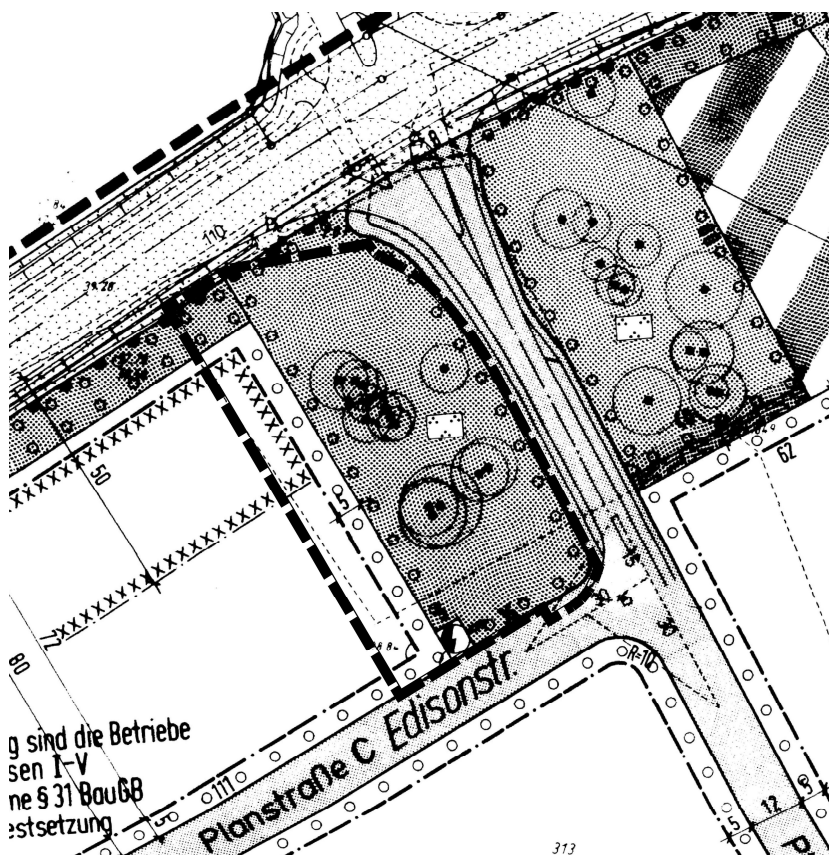
Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Zudem sind Betriebe der Klassen I-V (gem. Liste der Betriebsarten nach dem Erlass des MURL vom 21.03.1990 - Abstandserlass 1990) unzulässig; Ausnahmen sind möglich.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausnahmsweise nur begrenzt und in untergeordneter Form innerhalb des jeweiligen Betriebsgebäudes zulässig.

Anlagen für Außenwerbung zur L 501 sind nicht zulässig.

Es sind zudem Maßnahmen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Bei einem hohen

Versiegelungsgrad (> 60%) sind Dach-/Fassadenflächen zu begrünen. Sichtfelder in Einmündungsbereichen sind freizuhalten.



Rechtskräftige 1. vereinfachte BPÄ Nr. 252 Kennwort: „GE Osnabrücker Str.-Paschenau.“ (Ursprungsplan, Ausschnitt unmaßstäblich)

5 Städtebauliches Planungsziel / Innenentwicklung

Städtebauliches Planungsziel der Stadt Rheine ist die Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbegebietes durch die zusätzliche Nutzung einer bisherigen öffentlichen Grünfläche. Seitens eines ansässigen Gewerbebetriebes besteht eine entsprechende Nachfrage bzw. konkrete Nutzungsabsichten.

Das Gewerbegebiet „Osnabrücker Straße-Paschenau“ ist bereits vollständig bebaut. Zudem befinden sich in Rheine derzeit nur noch wenige planungsrechtlich ausgewiesene und auf dem freien Markt verfügbare gewerbliche Baugrundstücke. Deshalb unterstützt die Stadt Rheine auch private Initiativen, die eine Nachverdichtung im Bestand bzw. die „Aktivierung“ von Baulücken und innerörtlichen Freiflächen zum Ziel haben.

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 der Grundsatz ergänzt worden, dass „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll“.

Die geplante Nachverdichtung des bestehenden Gewerbegebietes „Osnabrücker Straße-Paschenau“ durch die Nutzungsmöglichkeit einer bisherigen öffentlichen Grünfläche ist als Maßnahme der Innenentwicklung in diesem Sinne zu bewerten.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Nachverdichtung des bestehenden Gewerbegebietes sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen an anderer Stelle

im Stadtgebiet vermieden werden kann. Damit kann auf die Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen am Ortsrand verzichtet werden.

Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

6 Begründung der Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Eine wesentliche Änderung besteht darin, dass die im Ursprungsplan (1. vereinfachte Änderung) festgesetzte öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ zugunsten von Gewerbegebiet entfällt. Für diesen Bereich werden zukünftig die Festsetzungen des angrenzenden Gewerbegebietes übernommen, so dass die Erweiterung eines bestehenden Betriebsgeländes möglich ist. Die im Ursprungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in diesem Bereich entfallen. Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sollen soweit wie möglich auch zukünftig erhalten werden, die Fläche für Ver- und Entsorgung „Elektrizität“ bleibt unverändert bestehen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des konkreten Bedarfs für die Erweiterung eines bestehenden Betriebsstandortes wird für den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) gemäß § 8 BauNVO aus dem Ursprungsplan (1. vereinfachte Änderung) übernommen.

Um auch zukünftig einen ausreichenden Schutz der vorhandenen Wohnbauflächen in der Nachbarschaft des Gewerbegebietes sicherzustellen, wird auch für den Änderungsbereich unter Berücksichtigung der Abstandsliste (zum Abstandserlass NRW von 2007) die Gliederung für Betriebe mit unterschiedlichem Emissionsverhalten aus dem Ursprungsplan übernommen/fortgesetzt.

Im Ursprungsplan ist diese räumlich differenzierte Abstufung in Bezug auf die Abstandsliste deshalb getroffen worden, um in den Bereichen, die den vorhandenen Wohnbauflächen am nächsten liegen, stärkere Einschränkungen, und in den Bereichen, die weiter entfernt sind, geringere Einschränkungen der zulässigen Schallimmissionen zu erzielen. Die Stadt Rheine verfolgt mit dieser differenzierten Gliederung des Gewerbegebiets zum einen das Planungsziel, gewerbliche Baugrundstücke für Einrichtungen mit unterschiedlichem Emissionsverhalten bereitstellen zu können. Zum anderen soll damit ein ausreichender Schutz der nächstgelegenen Wohnbauflächen gewährleistet werden (s. auch Kap. 9 „Immissionsschutz (Gewerbelärm)“ der Begründung).

Es werden auch zukünftig die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Rheine gestärkt bzw. einer Schwächung des zentralörtlichen Bereiches durch Abwanderung oder Schließung von Geschäften entgegengewirkt werden.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten beabsichtigt die Stadt Rheine eine Verdrängung der klassischen Handwerks- bzw. Produktionsbetriebe durch Vergnügungsstätten zu

vermeiden. Die erhöhte Bodenrendite, die von Vergnügungsstätten - insbesondere von Spielhallen, Entertainmentcentern und dergleichen - erzielt werden, können dazu führen, dass diejenigen Betriebe verdrängt werden und im Zweifelsfall in Nachbarkommunen ausweichen müssen, für die die Gewerbegebietsausweisung ursprünglich vorgesehen war. Das Preisgefüge für Grundstücke gerät aus dem Gleichgewicht, bodenrechtliche Spannungen sind die Folge und die für die wirtschaftliche Entfaltung wichtigen Gewerbeflächen stehen für die Weiterentwicklung des arbeitsplatzintensiven Gewerbes nur noch eingeschränkt zur Verfügung. Dieser Aspekt ist vor allem vor dem Hintergrund der begrenzten Flächenreserven in den ausgewiesenen Gewerbegebieten von Rheine von besonderer Bedeutung.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur ausnahmsweise und in begrenztem Umfang innerhalb des jeweiligen Betriebsgebäudes zulässig. Dadurch soll im Vorfeld emissionsbedingten Restriktionen und damit Nutzungseinschränkungen des Gewerbegebietes durch Wohnnutzungen innerhalb des Gewerbegebietes vorgebeugt werden.

Anlagen der Außenwerbung sind innerhalb des Plangebietes auch weiterhin nicht zulässig, um die Verkehrsteilnehmer auf der nördlich angrenzenden Landesstraße 501 nicht abzulenken und den Verkehrsfluss dadurch zu beeinträchtigen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Geschossflächenzahl (GFZ), zur Baumassenzahl (BMZ), zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur Zahl der Vollgeschosse getroffen. Die Festsetzungen werden aus dem Ursprungsplan übernommen.

Für das Gewerbegebiet (GE) wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für Gewerbegebiete. Dadurch kann das Gewerbegebiet zu 80 % überbaut werden. Die Festsetzung gewährleistet eine hohe Bauflexibilität, wodurch das jeweilige Grundstück im Sinne einer Nachverdichtung optimal ausgenutzt werden kann.

Zusätzlich kann die Grundfläche für Stellplätze, Zufahrten und vergleichbare Anlagen von der Anrechnung auf die GRZ zu 50 % ausgenommen werden, wenn für die Anlagen wasserdurchlässige Materialien (z. B. breitfugig verlegtes Natursteinpflaster, Rasensteine, Schotterrasen, etc.) verwendet werden, die einen Fugenanteil von mindestens 25 % aufweisen. Damit wird sichergestellt, dass nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens entstehen.

Als Höhenbegrenzung wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 begrenzt. Zudem wird eine GFZ von 2,4 und eine BMZ von 10,0 festgesetzt. Dadurch kann das zulässige Bauvolumen abschließend bestimmt werden. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen denen des unmittelbar angrenzenden Gewerbegebietsbereiches und gewährleisten damit das Einfügen einer möglichen Neubebauung in einem kleinen Teil des Änderungsbereiches.

6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Das Baufenster wurde unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

Der überwiegende Änderungsbereich soll als Ausstellfläche für Pkw des angrenzenden Autohauses genutzt werden. Diese Nutzung ist als Nebenanlage auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das konkret geplante Vorhaben ist damit umsetzbar.

6.4 Ein- und Ausfahrtverbot

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über bereits vorhandene Zufahrten von der „Edisonstraße“ aus über das bestehende, westlich angrenzende Betriebsgrundstück.

Über diese bereits bestehenden Zufahrten hinaus sind keine weiteren Zufahrten zur nördlich verlaufenden „Osnabrücker Straße“ und zur östliche verlaufenden „Morsestraße“ zulässig. Daher wird der Abschnitt des Gewerbegebietes, der unmittelbar an die „Morsestraße“ angrenzt als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. In den übrigen Bereichen verhindert die Festsetzung von öffentlichen bzw. privaten Grünflächen im Übergang zur Verkehrsfläche die Anlage von Zufahrten.

Durch die Festsetzung wird eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf den bestehenden öffentlichen Straßen verhindert.

6.5 Öffentliche Grünfläche und Fuß- und Radweg

Der nördliche Teil der Änderungsfläche wird auch weiterhin als öffentliche Grünfläche festgesetzt, um hier auch zukünftig eine Abstandsfläche zur nördlich verlaufenden Landesstraße 501 zu gewährleisten. Innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche verläuft ein Fuß- und Radweg. Dieser wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt und damit langfristig gesichert.

6.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Süden des Änderungsbereiches befindet sich eine Trafostation. Die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen „Trafostation“ wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen und die Nutzung damit langfristig gesichert.

6.7 Private Grünfläche, Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 wurden die vorhandenen Bäume auf der Änderungsfläche begutachtet und gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Rheine beurteilt. Die erhaltenswerten und in die Planung zu integrierenden Einzelbäume werden auch zukünftig zum Erhalt festgesetzt. Lediglich 3 schützenswerte Bäume müssen zugunsten des kon-

kret geplanten Vorhabens entfallen und werden entsprechend der Vorgaben der Baumschutzsatzung durch Neuanpflanzung von 9 hochstämmigen Laubbäumen innerhalb des Geltungsbereiches ersetzt.

Um die Baumstandorte der zu erhaltenden Einzelbäume zusätzlich vor Überfahung des Wurzelstandortes bzw. möglichen anderen Beeinträchtigungen zu schützen, ist der Teil des Änderungsbereiches, auf dem sich die Baumstandorte befinden, als private Grünfläche festgesetzt. Zusätzlich wird im Südosten des Geltungsbereiches eine weitere private Grünfläche festgesetzt. Hier befinden sich zum einen drei Obstbäume, die zum Erhalt festgesetzt sind. Zum anderen kann ein Teil der neu anzupflanzenden Bäume auf dieser Fläche untergebracht werden. Die vorhandenen und neuen Baumstandorte werden so ebenfalls vor Überfahung des Wurzelstandortes bzw. möglichen anderen Beeinträchtigungen geschützt.

6.8 Flächen für Vorkehrungen des passiven Lärmschutzes

Die Festsetzung der Fläche für Vorkehrungen des passiven Lärmschutzes entlang der Landesstraße 501 wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. In einem Bereich von 50 m südlich der L 501 wurde im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplanes eine Lärmbelastung errechnet. Für einen kleinen Teil des Änderungsbereiches ist die Lärmschutzklasse 2 festgesetzt. Damit sind in der Konfliktbewältigung die Eigentümer bzw. Bauherren der bebaubaren Grundstücke/Grundstücksteile innerhalb der festgesetzten Schallschutzklassen gehalten, durch bauliche Maßnahmen und Vorkehrungen einen ausreichenden Lärmschutz sicherzustellen.

7 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereiches	Fläche [m²]
• Nettobauland - Gewerbegebiet (GE), davon - o überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 = 80 % des Nettobaulands) 2.004 - o nicht überbaubare Grundstücksfläche 501 • Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ 100 • Fläche für Versorgungsanlagen „Elektrizität“ 24 • öffentliche Grünfläche 224 • private Grünfläche 1.337	
Summe	4.190

8 Erschließung

8.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über bereits vorhandene Zufahrten von der „Edisonstraße“ aus über das bestehende, westlich angrenzende Betriebsgrundstück.

Aus verkehrstechnischer Sicht ist das konkret geplante Vorhaben ohne Nachteile für das vorhandene Verkehrsnetz umsetzbar. Die Straßenverkehrsflächen innerhalb des Gewerbegebietes „Osnabrücker Straße-Paschenau“ sowie die Anschlussmöglichkeiten an das übergeordnete Verkehrsnetz sind bereits auf eine entsprechende Frequenz ausgerichtet.

8.2 Technische Erschließung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen (Löschwasser, Trinkwasser, Strom- und Gas, Fernmeldenetz, Oberflächen- und Schmutzwasser sowie Abfall) sind vorhanden und können für bauliche Entwicklungen genutzt bzw. ggf. erweitert werden.

Auf die bestehende technische Infrastruktur (wie Kanalisation, Kläranlage) von Rheine ist durch die Planung nur eine geringfügig höhere Auslastung zu erwarten.

9 Immissionsschutz (Gewerbelärm)

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes und dem damit verbundenen Vorhaben ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen.

Das Plangebiet umfasst Flächen, die bereits einer Gewerbenutzung unterliegen sowie eine daran angrenzende Freifläche mit Gehölzbestand.

Mit der Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen ist mit zusätzlichen Emissionen zu rechnen.

Der Mindestabstand zwischen Wohngebieten und emittierenden Anlagen gewerblicher, industrieller und sonstiger Art beträgt gemäß Abstandsliste des Abstandserlasses NRW 2007 100 m. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich etwa 450 m östlich des Gewerbegebietes sowie ein einzelnes Wohnhaus (MD) im westlichen Plangebiet des Ursprungsplanes. Daher wird für den Änderungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, in dem Gewerbebetriebe der Abstandsklassen VI und VII der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW 2007 allgemein zulässig sind. Ausnahmsweise sind Betriebe der Abstandsklasse V zulässig, wenn im Einzelfall durch Gutachten die immissionsmäßige Unbedenklichkeit nachgewiesen wird. Die Festsetzung wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen bzw. fortgesetzt.

10 Berücksichtigung der Umweltbelange / Artenschutz

Der Bebauungsplan wird geändert, um für das bereits vollständig ausgeschöpfte Gewerbegebiet „Osnabrücker Straße-Paschenau“ östlich des Stadtgebietes von Rheine eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Damit dient die 2. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung und kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Auch die übrigen Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben, da mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr als 20.000 qm Grundfläche festgesetzt werden und kein UVP-pflichtiges Vorhaben im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

begründet wird. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung sowie eine Vorprüfung des Einzelfalls sind damit entbehrlich.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB besteht kein generelles Kompensationserfordernis.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ weitgehend zugunsten von Gewerbegebiet überplant. Der vorhandene Großbaumbestand kann bis auf drei Einzelbäume erhalten werden.

Um die naturschutzfachlichen Belange in die Abwägung einstellen zu können, ist daher im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes eine Bewertung des Baumbestandes durchgeführt sowie eine Eingriffsbilanzierung erstellt worden. Bei einer vergleichenden Gegenüberstellung des Bestands (rechtskräftige 1. vereinfachte Änderung) mit dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 wird deutlich, dass im Geltungsbereich ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 4.117 Wertpunkten besteht. Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 Kennwort: „Gewerbegebiet Osnabrücker Straße-Paschenau“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt wird, kann gemäß BauGB auf die Bereitstellung externer Ausgleichsflächen zur Kompensation dieses Defizits verzichtet werden.

Der Verlust der 3 Einzelbäume ist unabhängig davon, gemäß geltender Baumschutzsatzung für die Stadt Rheine, zu kompensieren. Gemäß Baumschutzsatzung (Mai 1999) sind als Ersatz Bäume derselben oder zumindest einer gleichwertigen Art mit einem Mindestumfang von 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Danach sind mindestens 7 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Es ist die Neupflanzung von 9 hochstämmigen Laubbäumen innerhalb des Geltungsbereiches geplant. Damit kann der Verlust der 3 Bäume vollständig kompensiert werden.

Im Ergebnis der Artenschutzprüfung (Stufe 1) wurde festgestellt, dass im Plangebiet das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der Fledermäuse möglich und der Brutvögel wahrscheinlich ist. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten, nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der Vorgaben zu „Baumfällungen“ und zur „Baufeldräumung“ keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind und somit der Vollzug der Bebauungsplanänderung voraussichtlich möglich ist.

Die in der Artenschutzprüfung Stufe 1 empfohlenen Hinweise zu „Baumfällungen“ und zur „Baufeldräumung“ sind in die Bebauungsplanänderung aufgenommen worden.

Es ist zudem anzumerken, dass die Nachverdichtung und Nutzungsoptimierung dieser Innenbereichsfläche auch aus umweltsplanerischer Sicht grundsätzlich sinnvoll ist, da eine neue Flächeninanspruchnahme bislang unbebauter Bereiche (am Ortsrand) vermieden werden kann.

Nach gutachterlicher Einschätzung werden aus den vorgenannten Gründen die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

11 Abschließende Erläuterungen

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen. Das Gewerbegebiet bleibt in seiner Art bestehen. Da das Gewerbegebiet „Osnabrücker Straße-Paschenau“ bereits vollständig ausgenutzt ist, wird eine bisherige öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ im Kreuzungsbereich „L 501/Morsestraße/Edisonstraße“ überplant, um die Erweiterung eines ansässigen Gewerbebetriebes zu ermöglichen. Damit wird keine grundsätzlich neue Nutzung ermöglicht. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Nachbarbebauung oder auf sonstige Belange können daher ausgeschlossen werden.

Versorgungsleitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Versorgungsleitungen der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH (Biogasleitung und Leerrohr). Zur Sicherung dieser Leitungen muss eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH im Grundbuch eingetragen werden. Damit werden der ungehinderte Betrieb und die Unterhaltung der Leitungen sichergestellt. Die Lage der Leitungen ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Darüber hinaus verläuft eine Leitung der Deutschen Telekom Technik GmbH durch das Plangebiet. Die Lage dieser Leitung ist ebenfalls nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 Kennwort: „Gewerbegebiet Osnabrücker Straße-Paschenau“ wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Rheine ausgearbeitet.

Wallenhorst, ____-____-____

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz

Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 Kennwort: „Gewerbegebiet Osnabrücker Straße-Paschenau“ hat dem Rat der Stadt Rheine beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am ____-____-____ vorgelegen.

Rheine, ____-____-____

Produktgruppe Stadtplanung



.....
Leiter Stadtplanung