

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 179

Kennwort: "Gewerbegebiet Mesum Nord"

Inhaltsverzeichnis

1	Ziele und Zwecke der Planung.....	3
2	Beschreibung des Plangebiets	3
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereichs	3
3	Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	4
4	Inhalt der Planung.....	4
4.1	Art der baulichen Nutzung	4
4.2	Maß der baulichen Nutzung	5
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	5
4.4	Grünordnung	5
4.5	Erschließung	6
4.6	Altlasten und Kampfmittel.....	6
4.7	Klimaschutz	6
4.8	Artenschutz.....	6
5	Flächenbilanzierung.....	7
6	Kosten der Planung	7
7	Verfahren	7
7.1	Hinweise.....	8
7.2	Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten	8
8	Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligungen	9
9	Anlagen / Übersicht Fachgutachten	9

1 Ziele und Zwecke der Planung

Grundlage der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 179, Kennwort: „Gewerbegebiet Mesum Nord“ ist die Errichtung einer baulichen Anlage zur Ab- bzw. Unterstellung von Wohnmobilen im Gewerbegebiet nördlich der Mesumer Straße. Anlass für das Änderungsverfahren ist der Antrag auf Änderung des Bebauungsplans zur Errichtung einer überdachten Abstellanlage zur Unterstellung von Wohnmobilen vom 22.04.2020.

Das dem Antrag zugrunde Vorhaben – die Errichtung einer baulichen Anlage zur Ab- bzw. Unterstellung von Wohnmobilen – wurde im Nachgang zur Antragstellung bzgl. der Rahmenbedingungen im Abgleich der betrieblichen Notwendigkeiten des geplanten Vorhabens mit den Belangen der Planung hinsichtlich Grüngestaltung und Städtebau mit dem Projektträger erörtert und abgestimmt. In diesem Zusammenhang wurde die Antragsplanung entsprechend angepasst und aktualisiert.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 179, Kennwort: „Gewerbegebiet Mesum Nord“ werden im Wesentlichen folgende Vorgaben planungsrechtlich abgesichert:

- 1.) Die geplanten baulichen Anlagen halten einen Abstand von 3 m zur südlichen Grundstücksgrenze ein. Die überbaubaren Flächen werden entsprechend festgesetzt.
- 2.) Der verbleibende 3 m breite Streifen wird im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt und ist auch tatsächlich zu entsiegeln und zu begrünen.
- 3.) Die Grünflächen auf dem Gelände werden gemäß dem aktualisierten Plan des Antragstellers erweitert und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Auch diese sind dann tatsächlich zu begrünen.
- 4.) Die das Grundstück nach Süden begrenzende Zaunanlage wird ebenfalls begrünt.

Ziel des Projektträgers ist es zudem, dass die in diesem Bereich unterbrochene Baumreihe entlang der Mesumer Straße durch Baumpflanzungen ergänzt wird. Die dafür erforderlichen Aufwendungen trägt der Projektträger. Diese Regelung wird jedoch nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanänderungsverfahrens sein. Dies ist allerdings mit dem Kreis Steinfurt als Straßenbaulastträger der Mesumer Straße (K66) abzustimmen.

2 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Stadtteils Mesum im Gewerbegebiet nördlich der Mesumer Straße. Der Bereich charakterisiert sich hauptsächlich durch gewerblich genutzte Gebäude.

Nördlich und östlich des Änderungsbereiches grenzen weitere gewerblich genutzte Flächen an. Im Süden liegt die öffentliche Verkehrsfläche der Mesumer Straße, die das Plangebiet von dem südlich angrenzenden Sondergebiet trennt. Westlich grenzen Flächen der Land- und Forstwirtschaft an das Plangebiet.

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Gemarkung Mesum, Flur 23, Flurstücke 294 und 308 und wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch eine im Abstand von rd. 50m parallel zur Mesumer Straße verlaufende Linie auf den Flurstücken 294 und 308,

im Osten: durch die Grundstücksgrenze zwischen Flurstück 291 und 294,
im Süden: durch die öffentliche Verkehrsfläche Mesumer Straße (Flurstück 304),
im Westen: durch die Grundstücksgrenze zwischen Flurstück 308 und 1.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.



Luftbild des Geltungsbereichs (Stand 2020)

3 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster stellt das Plangebiet „Gewerbegebiet Mesum Nord“ als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

Entsprechend dieser Vorgabe ist das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Die geplante Änderung steht damit nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung, dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird entsprochen. Auch dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird mit der geplanten Änderung gefolgt.

4 Inhalt der Planung

Zur besseren Übersicht und der Vollständigkeit halber wurden aus dem Ursprungsplan und den bisher erfolgten Bebauungsplanänderungen textliche Festsetzungen, die für die 3. Änderung des Bebauungsplanes von Relevanz sind, zum Satzungsbeschluss nachträglich in das Plandokument aufgenommen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden zur Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB keine Änderungen vorgenommen.

- Gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als „Gewerbliche Baufläche“ sind im Änderungsbereich des Bebauungsplans die für die Bebauung vorgesehen Flächen als „Gewerbegebiet“ (GE) dargestellt.

- Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach Betriebsklassen bzw. Anlagearten¹ gegliedert. Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans sind die Betriebsarten Nr. 1-69 u.ä. der Abstandsklassen I-IV unzulässig. Ausnahmen sind nach § 31 Abs. 1 BauGB für Betriebsklassen der nächstniedrigen Abstandsklasse zulässig, sofern im Einzelfall mit Zustimmung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Münster nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz sichergestellt ist.
- Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten (GE) Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe im Sinne der Baunutzungsverordnung, mit Ausnahme von Einzelhandelsnutzungen mit Kraftfahrzeugen und Kfz-Zubehör, nicht zulässig.

Die Festsetzung bleibt somit unverändert und ist nicht Gegenstand dieser Änderung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden zum Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB ebenfalls keine Änderungen vorgenommen.

- In den Flächen des Änderungsgebiets betragen die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) weiterhin 0,8 und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 1,6.

Mit den festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen bleibt das angestrebte Nutzungsprofil für diesen Standort planungsrechtlich gesichert.

Im Hinblick auf die geplante Höhenstruktur bleiben die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 sowie § 18 Abs. 1 BauNVO zur Zahl der Vollgeschosse ebenfalls bestehen.

- Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist demnach auf eine Höchstgrenze von maximal zwei Vollgeschossen beschränkt.

Die geplante Höhenstruktur stellt sicher, dass sich die geplanten Nutzungsstrukturen entsprechend des bestehenden Gebietscharakters entwickeln.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 179, Kennwort: „Gewerbegebiet Mesum Nord“ gilt weiterhin für alle Baugebiete die offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO.

Durch das Vorhaben wird die vorhandene Baugrenze um rd. 7 m überschritten. Die geplanten baulichen Anlagen halten somit einen Abstand von 3 m zur südlichen Grundstücksgrenze ein. Die überbaubaren Flächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO im Zuge der Änderung festgesetzt.

4.4 Grünordnung

Durch die Überschreitung der vorhandenen Baugrenze wird der gebietseingrünende und straßenbegleitende Grünstreifen nördlich der Mesumer Straße zum Teil überplant, versiegelt und überbaut. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Begrünung im Plangebiet werden die textlichen Festsetzungen durch folgende weitere Maßnahmen planerisch gemäß § 9 Abs. 25 a und b BauGB ergänzt und festgesetzt:

¹ Abstandserlass Abstandsliste 2007 (4. BImSchV: 15.07.2006)

- Im Zuge der Anpassung an das Vorhaben wird der verbleibende 3 m breite Streifen zwischen neuer Baugrenze und südlicher Grundstücksgrenze als private Grünfläche festgesetzt. Diese ist im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens tatsächlich zu entsiegeln und zu begrünen.
- An dieser Stelle wird zudem die nach Süden begrenzende Zaunanlage entlang der Mesumer Straße mit einer durchgehenden Bepflanzung begrünt.
- Zusätzlich werden die Grünflächen auf dem Gelände, die vorhandene Wallhecke östlich der Wegeparzelle 1 und der ausgewiesene Grünzug, welcher das Plangebiet in Ost-West-Richtung südlich der Stiegemannstraße durchquert, dementsprechend rekultiviert bzw. erweitert und gemäß dem überarbeiteten Planvorhaben im Bebauungsplan festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.5 Erschließung

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines voll erschlossenen Gewerbegebiets. Die Erschließung erfolgt weiterhin über die nördlich angrenzende Stiegemannstraße, welche südlich in die Mesumer Straße (K66) mündet. Dieser Verkehrsweg ist gemäß Flächennutzungsplan als überörtliche Verkehrsstraße eingestuft. Über diese Achse ist das Plangebiet an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

4.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Altlastenkataster der Stadt Rheine sind für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans keine Altlasten eingetragen, Hinweise auf Altlasteneinträge liegen nicht vor. Belange aus Altlasten/Altstandorten werden demnach nicht berührt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines Bereichs, in dem eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden kann. Für Baumaßnahmen sind weitergehende Untersuchungen und Sondierungen der jeweiligen Fläche erforderlich.

Sofern bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Daraufhin ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe unverzüglich durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

4.7 Klimaschutz

Die Bebauungsplanänderung betrifft ein bereits heute umfassend genutztes, weitestgehend versiegeltes Gewerbegrundstück im baulichen Zusammenhang. Durch die geplante Festsetzung von Grünflächen mit Pflanzgeboten wird eine Eingrünung des Grundstücks unterstützt. Durch das geplante Vorhaben – Errichtung einer baulichen Anlage zum Unterstellen von Wohnmobilen im Betriebszusammenhang – und das daraus resultierende Erweiterungserfordernis für überbaubare Flächen sind aufgrund Kleinteiligkeit und Vorprägung keine negativen Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz zu erwarten.

4.8 Artenschutz

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zur Wiedernutzbarmachung von Flächen aufgestellt. Somit entfällt die Erstellung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB nebst Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB. Da unabhängig hiervon gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Na-

turschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind, wurden dennoch sämtliche Umweltaspekte einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung² unterzogen und in dieses Verfahren eingestellt. Die Belange des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 ff BNatSchG sind abwägungsfrei zu beachten.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurden die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen erfasst und bewertet. Auf dieser Grundlage wurde eruiert, ob und welche planungsrelevanten Tierarten innerhalb des Gebietes potentiell vorkommen können und ob sie ggf. von der Planung betroffen sein können.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird festgestellt, dass aufgrund der vorgerufenen Biotopanpassung, der beanspruchten Flächengröße und der Nachbarschaftsbeziehungen das untersuchte Gebiet nur eine geringe Bedeutung als (Teil-)Lebensraum für potentiell vorkommende planungsrelevante Tierarten hat.

Gehölzbewohnende Arten können potentiell vorkommen, da aber durch das Vorhaben nicht in Gehölze eingegriffen wird, kann eine Tötung von Tieren ausgeschlossen werden. Dies betrifft auch potentiell gebäudebewohnende Arten, da die Änderung des Bebauungsplanes keine Eingriffe in Gebäude vorsieht. Auch wird aufgrund der Lage der Planung in einem durch Autoverkehr und Menschen stark frequentierten Bereich nicht von einer erheblichen Störung und Auswirkung auf die lokale Population von planungsrelevanten Arten durch Baumaßnahmen ausgegangen.

Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz) durch das geplante Vorhaben können sicher ausgeschlossen werden. Da es sich bei dem Plangebiet um einen stark versiegelten Bereich handelt und keine Gehölze und Grünstrukturen entfernt werden, bleiben die ökologischen Funktionen der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang auch nach Durchführung des geplanten Vorhabens sicher erhalten.

Die Verbotstatbestände der Art. 12 und 13 FFH-RL bzw. § 44 BNatSchG sind daher nicht erfüllt. Aus artenschutzrechtlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179, Kennwort: „Gewerbegebiet Mesum Nord“.

5 Flächenbilanzierung

Die Änderungsinhalte beziehen sich nur auf einen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 179, Kennwort: „Gewerbegebiet Mesum Nord“. Die Fläche des Änderungsbereichs beträgt circa 0,65 ha.

6 Kosten der Planung

Die Stadt Rheine erhebt die verwaltungsinternen Planungskosten vom Antragsteller entsprechend den beschlossenen Richtlinien.

7 Verfahren

Die Stadt Rheine beabsichtigt die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 179, Kennwort: „Gewerbegebiet Mesum Nord“ auf Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt. Die Änderung setzt eine zulässige Grundfläche von insgesamt weni-

² Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan) zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 179, Kennwort: „Gewerbegebiet Mesum Nord“, Stadt Rheine; WWK Partnerschaft für Umweltplanung, Stand 14.01.2020

ger als 2,0 ha fest. Entsprechend ist das Änderungsverfahren auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Mit der Erfüllung der Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB entfallen die Pflicht zur Durchführung einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB nebst Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB und § 4c BauGB (Monitoring).

Die Änderung des Bebauungsplans verfolgt die Ziele der Nutzbarmachung von Flächen im betrieblichen Zusammenhang des dort vorhandenen Gewerbebetriebes auf einem bereits weitestgehend entsprechend genutzten Grundstücks und somit einer Betriebsoptimierung als Maßnahme der Innenentwicklung. Zudem werden die Belange der Grüngestaltung eingebunden.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Im Bebauungsplanverfahren, welches als beschleunigtes Verfahren im sogenannten 13a-Verfahren durchgeführt werden soll, wurde eine einstufige Beteiligung gewählt (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Durch die einstufige Beteiligung wird eine angemessene Beteiligung der Öffentlichkeit und sonstigen Träger öffentlicher Belange für das Änderungsverfahren sichergestellt. Im Rahmen der Beteiligung wurde bzw. wird über die Planung informiert und Gelegenheit zur Erörterung, Äußerung und Stellungnahme gegeben.

7.1 Hinweise

Zur besseren Übersicht und der Vollständigkeit halber wurden aus dem Ursprungsplan und den bisher erfolgten Bebauungsplanänderungen Hinweise, die für die 3. Änderung des Bebauungsplanes von Relevanz sind, zum Satzungsbeschluss nachträglich in das Plandokument aufgenommen.

7.2 Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten

Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	16.12.2020
Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	17.03.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschluss	17.03.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage	01.04.2021
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	14.04.2021 - 28.05.2021
Beschluss über Anregungen/Satzungsbeschluss im Rat	16.06.2021/29.06.2021
Rechtskraft	III. 2021

8 Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligungen

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

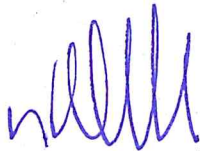
Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind seitens der Bezirksregierung Arnsberg vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe Anregungen zu Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen vorgetragen worden. Entsprechende Hinweise sind in die Planurkunde aufgenommen worden.

Darüber hinaus sind Eingaben vom Kreis Steinfurt mit Anregungen zum Natur- und Landschaftsschutz, zum Bodenschutz und zur Abfallwirtschaft sowie zum Kreisstraßenbau eingegangen. Diese Hinweise sind ebenfalls mit in die Planurkunde aufgenommen worden.

Rheine, 27.05.2021

Stadt Rheine
Der Bürgermeister

Im Auftrag



Matthias van Wüllen
Leiter Stadtplanung

9 Anlagen / Übersicht Fachgutachten

Folgende Listen und Gutachten werden dem Bebauungsplan Nr. 179, Kennwort: „Gewerbegebiet Mesum Nord“ als Anlagen beigelegt:

- Abstandserlass Abstandsliste 2007 (4. BlmSchV: 15.07.2006)
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 179, Kennwort: „Gewerbegebiet Mesum Nord“, Stadt Rheine; WWK Partnerschaft für Umweltplanung, Stand 14.01.2020