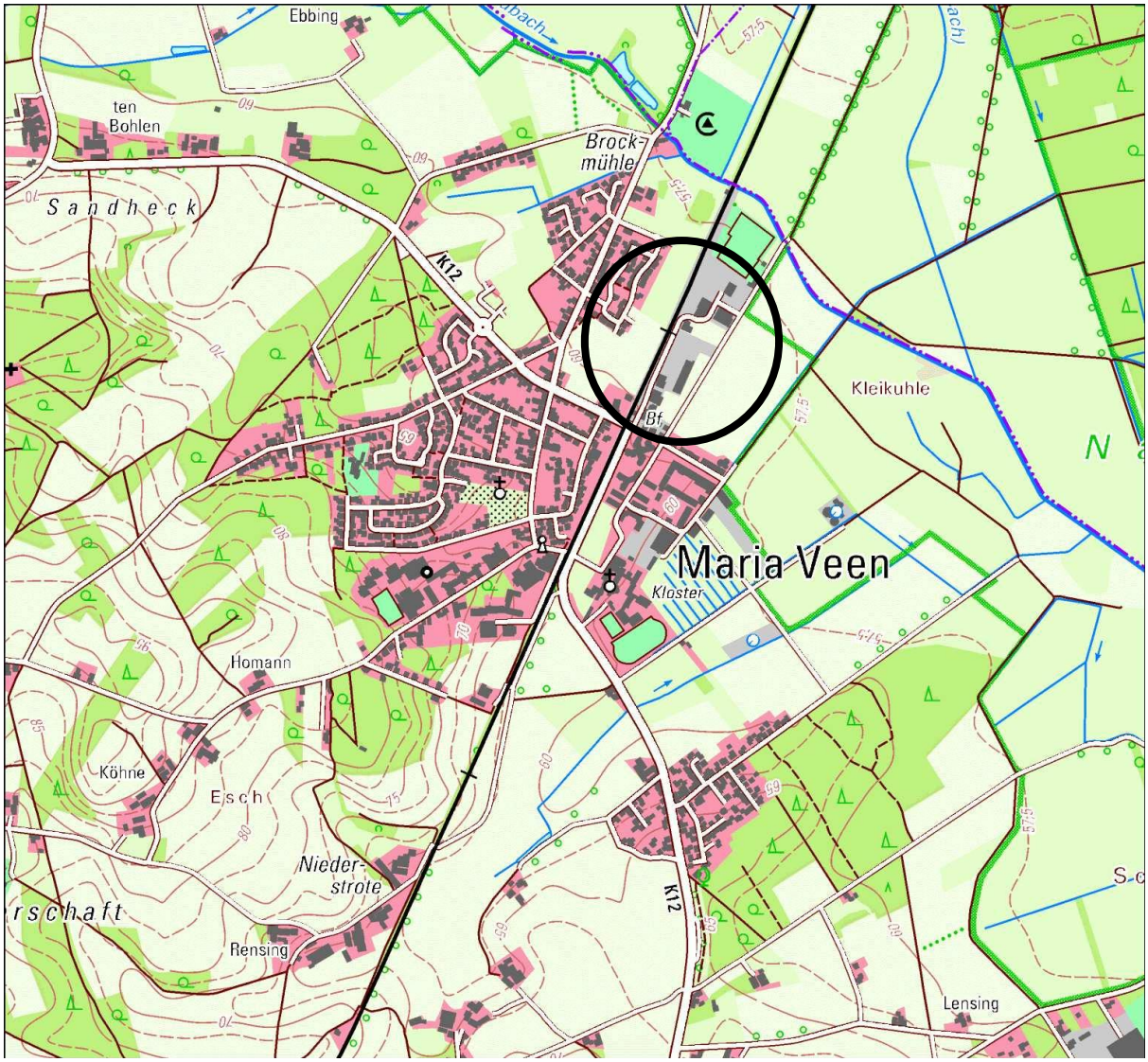
Gemeinde Reken



Geobasisdaten © Datenlizenz Deutschland, Version 2.0, (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) ,Land NRW, Bonn, 2017, (17115/2010 / ohne Maßstab)

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211 „Gewerbegebiet Maria Veen“ (bisher: BMV 11)

Entwurf: 12. Juni 2017

Begründung

3 Ausfertigungen
. Ausfertigung

Gemeinde Reken

4. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 211 „Gewerbegebiet Maria Veen“ (bis 2016: BMV 11)

Begründung

Der Rat der Gemeinde Reken hat in seiner Sitzung am 00. Sepember 2017 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211 "Gewerbegebiet Maria Veen“ (bis 2016: BMV 11) gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), in Verbindung mit § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 1. März 2000 (GV.NRW 2000 S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Mai 2014 (GV.NRW 2014 S. 294), und den §§ 7 und 41 Abs. 1 f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. November 2016 (GV.NRW 2016 S. 966), als Satzung sowie diese Begründung und den Umweltbericht beschlossen.

1. Lage des Plangebietes

Das durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211 erfasste Gebiet liegt im Nordosten der Ortslage Maria Veen, und zwar östlich der DB-Strecke Coesfeld-Dorsten und südlich der Sportplätze. Der Geltungsbereich umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und damit folgende Grundstücke:

Gemarkung Groß Reken, Flur 29, Flurstücke 326, 386, 493, 647, 679, 917, 919, 930, 931, 932, 934, 935, 936, 937, 952, 988, 1010, 1011, 1028, 1047, 1048, 1051, 1052, 1054, 1065, 1066, 1093, 1094, 1182, 1183 und 1184 (Katasterstand: 6. Juni 2016, Abweichungen in den Flurstücksbezeichnungen können sich durch inzwischen erfolgte Fortschreibungen des Liegenschaftskatasters ergeben)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Plan durch eine unterbrochene schwarze Linie eingetragen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 67.600 m²

2. Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1 planungsrechtliche Situation und derzeitige Nutzung

Der geltende Regionalplan Münsterland weist für den Planbereich einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) aus. Daran grenzen Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche an. Im Westen ist die Bahnstrecke als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr gekennzeichnet. Nach Norden schließt sich die

Freiraumfunktion „Schutz der Natur“ (Naturschutzgebiet Heubachwiesen) an. Weiter westlich folgen die Allgemeinen Siedlungsbereiche der Ortslage Maria Veen.

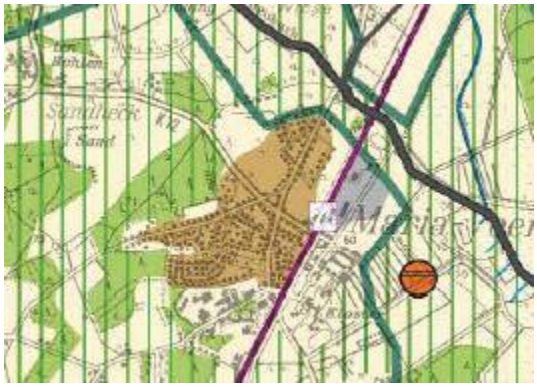


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland,
(Stand 16.02.2016, © Bezirksregierung Münster, ohne Maßstab)

Die bestehen bleibenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen somit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reken sind für den Planbereich gewerbliche Bauflächen (G), Sondergebiete (SO) mit den Zweckbestimmungen „Arbeiterkolonie“ und „großflächiger Einzelhandel“ und gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Nördlich sind die Sportplätze als öffentliche Grünfläche entsprechend eingetragen. Östlich (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 214 „Gewerbegebiet Heubach“) ist ein Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Die Sonderbaufläche „Arbeiterkolonie“ (S) liegt südlich des Planbereiches. Im Westen sind Flächen für die Landwirtschaft und ein bestehender Hotelbetrieb als gemischte Bauflächen (M) dargestellt.

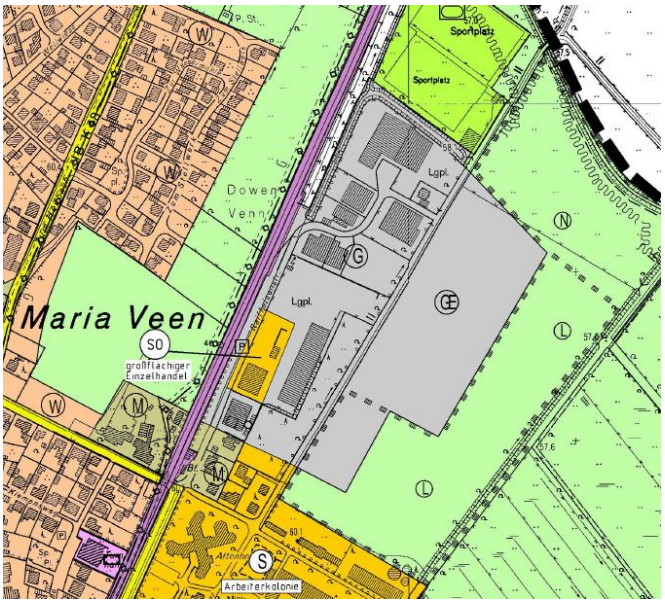


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Reken
(Stand: 23.03.2017, © Gemeinde Reken, ohne Maßstab)

Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Die Flächen werden zum überwiegenden Teil baulich bzw. als Lagerplätze genutzt. Ein Teilbereich im Südosten wird derzeit noch land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt. Er soll aufgrund aktueller Entwicklungsplanungen aber demnächst von dem dort ansässigen Betrieb auch gewerblich genutzt werden. In der ehemaligen Molkerei hat die Gemeinde nach einer entsprechend genehmigten Nutzungsänderung derzeit Asylbewerber untergebracht.

Abbildung 3: Luftbild des Planbereiches
(Luftbilddaten © Datenlizenz Deutschland, Version 2.0, (www.govdata.de/dl-de/by-2-0),
Land NRW (2017), Bildflug 12.06.2015, ohne Maßstab)

2.2 Planungsanlass und -verfahren

Am 8. Dezember 1998 ist der Bebauungsplan BMV 11 „Gewerbegebiet Maria Veen“ (seit 2016: Nr. 211) in Kraft getreten. Mit ihm wurden erstmals Möglichkeiten geschaffen, in Gemengelagen im Ortsteil Maria Veen gelegenen Betrieben eine adäquate Ansiedlungsmöglichkeit zu geben. Am 28.05.2013 konnten auch die Planverfahren für die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan BMV 14 „Gewerbegebiet Heubach“ (seit 2016: Nr. 214) abgeschlossen werden, womit eine Osterweiterung des Gewerbegebiets auf einer Länge von ca. 230 m planungsrechtlich gesichert wurde.

Der erste Bauabschnitt dieses Bebauungsplanes ist inzwischen erschlossen und erste Grundstücke sind an Firmen veräußert und bebaut worden. Um dem im Norden des Plangebiets ansässigen Betrieb zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten zu sichern und gleichzeitig auf die Inanspruchnahme neuer Freiflächen zu verzichten, wird die Grundflächenzahl in diesem Teilbereich von 0,6 auf 0,8 erhöht. Im Nordwesten wird das Gewerbegebiet um ca. 125 m² zu Lasten der bisher dort festgesetzten Pflanzgebotsflächen aus zwingenden betrieblichen Gründen erweitert. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen wird auf Anregung des Kreises Borken auf die derzeit geltende Abstandsliste 2007 (sh. Anlage dieser Bebauungsplanänderung) umgestellt. Des Weiteren sind die Festsetzungen hinsichtlich der Einzelhandelsnutzungen denen des Bebauungsplanes Nr. 214 angeglichen worden.

Durch den Kauf der ehemaligen Molkerei ist die Gemeinde in die Lage versetzt worden, das komplette Maria Veener Gewerbegebiet nach deren Abriss durch eine Ringstraße zu erschließen. Auf den geplanten großen Wendehammer im Bebauungsplan Nr. 214 kann dann verzichtet werden.

Der Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211 „Gewerbegebiet Maria Veen“ (bis 2016: BMV 11), wurde vom Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Gemeinde Reken am 16. Juni 2016 gefasst und am 23. Juni 2016 öffentlich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit wurde vom 1. Juli bis 1. August 2016 durch öffentliche Darlegung der Ziele und Zwecke mittels Auslegung der Planunterlagen im Rathaus über die beabsichtigte Planung unterrichtet. Es bestand dort auch Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Parallel dazu wurden die Unterlagen auch im Internet unter www.reken.de bereitgestellt, worauf in der entsprechenden Bekanntmachung hingewiesen wurde.

Mit Schreiben vom 20. Juni 2016 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, über das Planvorhaben unterrichtet worden. Ebenfalls ist zu diesem Zeitpunkt mit der Abstimmung mit den Nachbargemeinden begonnen worden.

Nach umfangreicher Klärung der abwassertechnischen Fragestellungen hat der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Gemeinde Reken in seiner Sitzung am 20. Juni 2017 beschlossen, den geänderten Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211 „Gewerbegebiet Maria Veen“ (Stand: 12.06.2017) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Parallel dazu soll die Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Auch ist die weitere Abstimmung mit den Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 durchzuführen.

Dieser Verfahrensverlauf wird je nach Planungsschritt weiter fortgeführt.

3. Planungskonzept

3.1 Arten und Maß der baulichen Nutzung

Die Arten der baulichen Nutzung bleiben im Wesentlichen erhalten und werden im Norden auf den Flurstücken 952 und 1052 geringfügig erweitert. Des Weiteren werden dem Gewerbegebiet hier die nicht mehr für einen seinerzeit geplanten Wendehammer benötigten Straßenflächen zugeschlagen. Im nördlichen Teil des Gewerbegebietes wird, auch im Sinne der landesplanerischen Zielvorgaben zur Nachverdichtung eines vorhandenen Siedlungsbereiches (Vorrang der Innenentwicklung) die Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,8 erhöht. In den anderen Teilen war dies zunächst auch vorgesehen, musste wegen der dann notwendig werdenden umfangreichen Änderungen des vorhandenen Entwässerungssystems aber aufgegeben werden.

Die Arten der zulässigen Betriebe sind nach den Vorgaben der Abstandsklasseneinteilung der Anlage 1 zum Abstandserlass vom 6. Juni 2007 des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MBl.NRW. 2007 ab S. 659) gegliedert worden, um insbesondere die vorhandene Wohnbebauung Landsbergstraße 35 und 37 und das benachbarte Seniorenheim des Hauses Maria Veen sowie das nordwestlich gelegene Wohngebiet (Nr. 208 / BMV 8 „Schmiing“) vor unzulässigen Immissionen zu schützen. Dort nicht genannte Anlagen können zugelassen werden, wenn der Immissionsschutz entsprechend gewährleistet wird.

Um negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde Reken und besonders auf die Nahversorgungsbereiche in den Ortsteilen und dem zentralen Versorgungsbereich im Ortsteil Groß Reken, die durch das im Februar 2008 beschlossene Einzelhandelskonzept festgelegt wurden, zu vermeiden, ist Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten schon bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes im Jahre 1998 stark eingeschränkt worden. Nunmehr sind die Festsetzungen mit denen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 214 „Gewerbegebiet Heubach“ harmonisiert worden. Das Einzelhandelskonzept wird derzeit fortgeschrieben.

3.2 verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der vorhandenen Bauflächen erfolgt über die Raiffeisenstraße, die zukünftig in Höhe der noch bestehenden ehemaligen Molkerei als Ringstraße wieder an die Raiffeisenstraße angebunden wird.

Durch die nahegelegene Bushaltestelle der Regionalbuslinie R 74 und der Taxibuslinie T 18 an der Landsbergstraße (K 12) und an der Straße „Am Kloster“ (K 12) und durch den Bahnhof Maria Veen sind die ÖPNV-Anbindung sowie bei Bedarf ein nahe gelegener Gleisanschluss des Gewerbegebietes sichergestellt bzw. grundsätzlich möglich, wenngleich derzeit nur Personenverkehr von der NordWestBahn GmbH durchgeführt wird.

3.3 Begrünung

Die Gemeinde hat die bisherige Eingrünung des Plangebietes seinerzeit festgesetzt, um eine in das Landschaftsbild eingebundene Baufläche zu schaffen. Die Pflanzgebotsflächen sind im Norden auf den Flurstücken 952 und 1052 verringert und neu festgelegt worden. Zur optischen Abschirmung des Gewerbegebietes und der geplanten Ringstraße ist nördlich der Wohnhäuser im Misch- bzw. im Sondergebiet Arbeiterkolonie eine weitere Pflanzgebotsfläche festgesetzt worden.

4. Auswirkungen der Planung

Durch die nun vorgesehene teilweise Nachverdichtung des Gewerbegebietes wird auch weiterhin eine ortsnahe Versorgung mit gewerblichen Bauplätzen und damit mit Arbeitsplätzen gewährleistet. Insbesondere trägt die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche anstelle eines Gewerbegebietes im Bereich der ehemaligen Molkerei dazu bei, dass das gesamte Maria Veener Gewerbegebiet mittels einer Ringstraße, die einseitig einen Gehweg erhalten soll, erschlossen werden kann. Aufwendige, bisher aber notwendige Wendemanöver können dadurch entfallen. Durch die Einschränkung der gewerblichen Nutzungen (Abstandsliste des Abstandserlasses 2007 und Einzelhandelsfestsetzungen) sind negative Auswirkungen städtebaulicher Art durch diese Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

Die Umsetzung der Bebauungsplanänderung kann zu einem weiteren Eingriff in Natur und Landschaft führen. Eine Vermeidung dieses Eingriffes ist, außer durch gänzlichen Verzicht, nicht möglich, da im Ortsteil Maria Veen keine anderen gewerblichen Bauflächen vorhanden und möglich sind. Gemäß § 1a BauGB ist für den Eingriff ein entsprechender Ausgleich zu schaffen. Die Gemeinde hat entsprechende Maßnahmen (Pflanzgebote, Anpflanzen eines Baumes je 400 m² Grundstücksfläche) innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Das nicht im Plangebiet ausgleichbare Defizit von 10.667 ökologischen Wertpunkten kann durch Anrechnung von anerkannten Ökopoolflächen (Gemarkung Hülsten, Flur 10, Flurstücke 34, 35 und 38 und Gemarkung Klein Reken, Flur 1 Flurstücke 843 und 848 tlw.) ausgeglichen werden. Die detaillierte Ausgleichsberechnung findet sich im Umweltbericht zu dieser Bebauungsplanänderung.

Die Gemeinde kommt nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander zu dem Ergebnis, dass weitere Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft, für den Artenschutz und für die möglicherweise sich ergebende Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes des Systems Natura 2000 der EU nicht notwendig sind. Die bodenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen des Ursprungsbebauungsplanes reichen ebenfalls aus, da es sich bei den jetzigen Erweiterungsflächen nur teilweise um schutzwürdige Böden handelt, die zudem schon weitestgehend vor der Aufstellung des Bebauungsplanes BMV 11 (seit 2016: Nr. 211) im Jahre 1998 bebaut waren.

Weder kleinklimatische noch großräumig sich auf das Klima auswirkende Änderungen sind bei der Umsetzung dieser Bebauungsplanänderung zu erwarten. Kaltluftentsteh-

ungsgebiete sind nicht betroffen zumal der Änderungsbereich bereits durch Siedlungstätigkeit geprägt ist.

5. Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes (Abwasser, Wasser, Gas, Strom und Telekommunikation sowie Abfallentsorgung) ändert sich nicht wesentlich.

Die genaue Lage und Anzahl von Leitungen ist nur aus den Planunterlagen der jeweiligen Ver- und Entsorger zu entnehmen.

5.1 Abwasser

Auf die Schmutzwasserableitung hat die Planänderung keine Auswirkungen. Die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) im Norden des Plangebietes kann nach den Planungen des von der Gemeinde Fachbüros durch die vorhandenen Regenwassersysteme aufgenommen werden. Die Entwässerung des in diesem Bebauungsplan gelegenen Teils der geplanten Ringstraße erfolgt über eine Anbindung an die vorhandene Kanalisation in der heutigen Raiffeisenstraße. Da die Flächen auch bisher schon weitgehend bebaut sind und bei der ursprünglichen Berechnung der Kanaldimensionierung berücksichtigt wurden, ergeben sich auch hier keine negativen Auswirkungen.

Alle abwassertechnischen Maßnahmen werden auf der Grundlage genehmigter bzw. angezeigter wasserrechtlicher Planungen durchgeführt, die derzeit von einem beauftragten Fachbüro erarbeitet werden.

Dränungen von Freiflächen, Quellen und Bachläufe dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

Gewerbebetriebe müssen die eventuell notwendige Vorbehandlung bzw. die Mitbehandlung des Abwassers in der Kläranlage im Bereich Grenzmark mit dem Lippeverband abstimmen.

5.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Trinkwasser erfolgt auch weiterhin über das Leitungsnetz der Rheinisch-Westfälischen Wasserwerksgesellschaft mbH, Mülheim an der Ruhr.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Anforderungen der baulichen und sonstigen Anlagen durch geeignete Maßnahmen, die gegebenenfalls im jeweiligen Genehmigungsverfahren bzw. in den Brandschutzkonzepten festzulegen sind, zu gewährleisten. Zwar kann entsprechend dem Konzessionsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Wasserversorger Trinkwasser zu Löschzwecken aus dem Leitungsnetz bereitge-

stellt werden, doch sollten zunächst andere Möglichkeiten zur Löschwasserversorgung genutzt werden (z.B. offene Gewässer, Löschwasserteiche, Tanklöschfahrzeuge der Freiwilligen Feuerwehr). Da es sich bei der Planung um eine sogenannte Angebotsplanung handelt und der Gemeinde derzeit das Gefährdungspotenzial für Brandereignisse nicht bekannt ist, wird auf die konkrete Festlegung von Löschwassermengen im Rahmen der Bauleitplanung verzichtet.

5.3 Telekommunikation

Das Telekommunikationsnetz im Ortsteil Maria Veen wird derzeit von der Deutschen Telekom AG bereitgestellt und unterhalten. Durch nicht unerheblichen finanziellen Einsatz hat die Gemeinde Reken in den Jahren 2010 und 2011 zur Verbesserung der Bandbreite des verlegten Netzes beigetragen. Das Glasfasernetz der Deutschen Telekom AG für den Anschluss des Gewerbegebietes endet zurzeit südlich des Hauses Landsbergstraße 29.

Derzeit laufen im Ortsteil Maria Veen die Arbeiten für die Verlegung eines Glasfasernetzes durch die Deutsche Glasfaser GmbH. Hier bestehen Anschlussmöglichkeiten an das sogenannte FTTH-Netz (fibre to the home). Auch durch diese Maßnahme kann in Maria Veen das Gewerbegebiet zukunftsfähig gemacht werden.

Über die jeweilige Leistungsfähigkeit der LTE- und sonstigen Funknetze verschiedener Anbieter liegen der Gemeinde keine gesicherten Kenntnisse vor.

6. Hinweise

6.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler sind im Planbereich nicht vorhanden. Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler, wie Siedlungsplätze und Friedhöfe, werden nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.

Hinsichtlich des Umgangs mit Bodendenkmalfunden und paläontologischen Objekten etc. ist im Plan ein entsprechender Hinweis enthalten.

6.2 Belastete Bereiche

Belastete Bereiche (Altlasten) und möglicherweise belastete Bereiche (Altlastenverdachtsflächen) sowie Bodenverunreinigungen und deren jeweilige Auswirkungen sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

6.3 Kampfmittel

Der Änderungsbereich liegt in einem festgestellten Bombenabwurfgebiet aus dem 2. Weltkrieg. Der Kampfmittelräumdienst hat für die Flächen Luftbildauswertungen vorgenommen. Funde von Munition können daher nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sind mit der notwendigen Sorgfalt auszuführen. Es ist im Fall des Fundes von Munition oder Munitionsteilen der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Gemeinde oder die Polizei umgehend zu informieren.

6.4 Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Coesfeld" des Landes Nordrhein-Westfalen und über dem auf Raseneisenerz verliehenen Bergwerksfeld "Fürstlich Salm-Salm´sches Regal". Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6, Dortmund ist im Planbereich kein Bergbau umgegangen. Zusätzlich liegt das Gebiet im Bereich des Feldes „Nordrhein-Westfalen Nord“ der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (ExxonMobil) Die Bergrechteinhaber gehören zu den zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung der Bebauungsplanänderung nicht notwendig.

8. Kosten

Für die Umsetzung der Bebauungsplanänderung werden der Gemeinde Reken gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan zusätzlichen entstehen. Durch den Wegfall des Wendehammers entsteht aber auch mehr veräußerbare gewerbliche Baufläche.

Abbruch der Molkerei	ca. 40.000 €
Kanalbau	ca. 28.000 €
Baustraße	ca. 60.000 €
Endausbau der Straße	ca. 105.000 €
Erweiterung der Straßenbeleuchtung	ca. 7.000 €
	==========
Summe:	ca. 240.000 €

Sie werden zu gegebener Zeit im jeweiligen Haushaltsplan, frühestens ab 2018, bereitgestellt.

Die Gas-, Wasser-, Strom- und Telekommunikationsversorgung wird in der Regel nicht von der Gemeinde Reken finanziert.

9. Alternativen zur Planung

Alternativen zu dieser Bebauungsplanänderung sind nicht gegeben. Es handelt sich um den einzigen Bereich im Ortsteil Maria Veen, der landesplanerisch für Betriebsansiedlungen abgestimmt ist. Durch die jetzt vorgesehene Änderung wird den dort ansässigen Betrieben die Perspektive für Erweiterungen / Änderungen in den Betriebsläufen eröffnet. Dabei werden die Belange des Schutzes des Wohnbevölkerung und der Umwelt berücksichtigt.

Reken, 00. September 2017

_____	_____
Manuel Deitert	Annegret Kemper
Bürgermeister	Schriftführerin