

## Vorlage Nr. 091/21

Betreff: **Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130, Kennwort: "Baarentelgen Süd", der Stadt Rheine**  
I. Grundsatzbeschluss

Status: öffentlich

### Beratungsfolge

|                                                           |            |                          |                                  |
|-----------------------------------------------------------|------------|--------------------------|----------------------------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung,<br>Umwelt und Klimaschutz | 17.03.2021 | Berichterstattung durch: | Frau Schauer<br>Herrn van Wüllen |
|-----------------------------------------------------------|------------|--------------------------|----------------------------------|

### Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

|                  |                                                                 |
|------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Leitprojekt 3    | Rheine - der starke Wirtschaftsstandort in einer starken Region |
| Produktgruppe 51 | Stadtplanung                                                    |

### Finanzielle Auswirkungen

|                                                                |                                          |                                              |   |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Ja                                    | <input checked="" type="checkbox"/> Nein |                                              |   |
| <input type="checkbox"/> einmalig                              | <input type="checkbox"/> jährlich        | <input type="checkbox"/> einmalig + jährlich |   |
| <b>Ergebnisplan</b>                                            |                                          | <b>Investitionsplan</b>                      |   |
| Erträge                                                        | €                                        | Einzahlungen                                 | € |
| Aufwendungen                                                   | €                                        | Auszahlungen                                 | € |
| Verminderung Eigenkapital                                      | €                                        | Eigenanteil                                  | € |
| <b>Finanzierung gesichert</b>                                  |                                          |                                              |   |
| <input type="checkbox"/> Ja                                    | <input type="checkbox"/> Nein            |                                              |   |
| durch                                                          |                                          |                                              |   |
| <input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt |                                          |                                              |   |
| <input type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung)          |                                          |                                              |   |

**Beschlussvorschlag:**

**I. Grundsatzbeschluss**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz stimmt dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130, Kennwort: „Baarentelgen Süd“ zu.  
Die Verwaltung wird beauftragt, die Einleitung des Änderungsverfahrens vorzubereiten.

**Begründung:**

Mit Datum 11. November 2020 stellt die Berbel Ablufttechnik GmbH einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130, Kennwort: „Baarentelgen Süd“ (s. Anlage 1).

Die Firma Berbel verzeichnete in den letzten Jahren eine stetige Ausweitung der Produktion verbunden mit einer stetigen Zunahme der Mitarbeiter (2012: 60; Sep. 2020: 205, Sep. 2024: geplant 285 Mitarbeiter). Die Betriebsstätte an der Sandkampstraße reicht kaum noch aus, die ständig wachsende Nachfrage nach Dunstabzugshauben zu decken. Bereits zu jetzigen Zeitpunkt bestehen folgende Probleme: fehlende Lagerflächen, Notwendigkeit externen Lagerbedarf anzumieten, fehlende Büroflächen (aktuell läuft ein Bauantrag für die temporäre Aufstellung von Bürocontainern), notwendiger Personalaufbau in der Verwaltung, Probleme beim Anliefer- und Ablieferverkehr, fehlende Parkplätze für Mitarbeiter und fehlende Schulungsmöglichkeiten für Kunden.

Um ein Verbleiben des Unternehmens am Standort an der Sandkampstraße zu sichern, ist es zwingend erforderlich, eine neue Lager- und Logistikhalle zu bauen unter Einbeziehung des angrenzenden Flurstücks 540. Dieses Flurstück steht gegenwärtig zum Verkauf. Eine alternative Fläche am Standort Rheine kann dem Unternehmen derzeit nicht angeboten werden, so dass sich der Betrieb aufgrund seiner Entwicklung vorrausichtlich anderweitig orientieren müsste.

Mit diesen beiden Vorhaben besteht die Möglichkeit der Nachverdichtung der bestehenden Betriebsgebäude insbesondere durch Lager- und Büroflächen und Neuordnung der Verkehrsinfrastruktur (s. Anlage 3, Endausbaustufe Berbel).

Die Realisierung dieser Maßnahmen setzt jedoch eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130 voraus.

Grundlage ist die Einbeziehung des nordöstlich des Betriebsgeländes gelegenen Flurstücks 540 in das Firmengelände. Um die bauliche Entwicklung auf dieser Fläche mit dem vorhandenen Betriebseinheiten verbinden zu können, ist es notwendig, die an der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufende Fläche mit der Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (s. Anlage 4, bestehender Bebauungsplan) aufzugeben zugunsten einer überbaubaren Fläche. Damit würden die bestehenden Baufelder auf den Flurstücken 540 und 475 (bestehendes Betriebsgelände Berbel) zusammengezogen. Darüber hinaus soll durch die Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von „3“ auf „4“ die Errichtung von Büroeinheiten ermöglicht werden. In dem Zusammenhang muss im Verfahren geprüft werden, ob eine Erweiterung auf Nachbargrundstücke städtebaulich sinnvoll ist.

Verwaltungsintern ist bereits eine mögliche Ausgleichsmaßnahme für die Überplanung der mit Bäumen und Sträuchern bestandenen Fläche erarbeitet worden (s. Anlage 5). Der Ausgleich wäre damit innerhalb des Plangebietes möglich. Eine Erhöhung des Gesamtversiegelungsgrades im Plangebiet erfolgt nicht, da die hierfür maßgebliche Grundflächenzahl mit 0,8 unverändert bleibt.

### **Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz**

Bei Realisierung der Planung wird sich der Ausstoß klimaschädlicher Gase, insbesondere von CO<sub>2</sub> erhöhen durch

- Erhöhung des Verkehrsaufkommens (Erhöhung der Stellplatzzahl analog der Zunahme der gewerblichen Bau- und Büroflächen/Abstellflächen für PKW und Zunahme des Zu- und Ablieferverkehrs)
- Herstellung und Transport von Baustoffen für die neu zu errichtenden Gebäude

Das Bauleitplanverfahren hat das Ziel, den vorhandenen Gewerbebetrieb zu vergrößern und damit dauerhaft zu sichern. Eine Alternative zur Vergrößerung als Maßnahme der Standortsicherung wäre die Verlagerung der Firma Berbel an einen neuen Standort. Gegenwärtig verfügt die Stadt Rheine nur über ein sehr eingeschränktes Angebot an gewerblichen Bauflächen, die zusätzlich weiter vom Stadtkern bzw. von Wohnbauflächen entfernt liegen als die Fläche an der Sandkampstraße.

Die Standortsicherung trägt deshalb dazu bei, längere PKW- und Transportanfahrtswege zu einem weiter entfernt liegenden Alternativstandort zu vermeiden. Tendenziell trägt das Bauleitplanverfahren deshalb dazu bei, den CO<sub>2</sub> - Ausstoß durch motorisierten Individualverkehr bzw. gewerblichen Transportverkehr nicht zu vergrößern.

Ein weiterer klimabeeinflussender Faktor ist die Versiegelung. Versiegelung führt zu

- einer Reduzierung der Grundwasserneubildung
- einer Verringerung der Rückhaltung von Niederschlagswasser (Erhöhung von Starkregenereignissen)
- einem Verlust klimaausgleichender Vegetationsflächen (Verringerung von Kalt- und Frischluft, Temperatúrausgleich)

Der maßgebliche Faktor für den Grad der Versiegelung stellt die Grundflächenzahl –GRZ – dar. Der bisher im Bebauungsplan festgesetzte Wert von 0,8 bleibt unverändert. Durch die Zusammenziehung der Baufelder auf den Flurstücken 540 und 475 wird lediglich die mögliche Lage von Gebäuden verändert, der insgesamt zulässige Grad der Versiegelung – Gebäude, Stellplätze, Rangierflächen – wird beibehalten.

Gegenüber dem gegenwärtigen Zustand in der Örtlichkeit nimmt die Versiegelung jedoch zu, da das Flurstück 540 sich gegenwärtig als Brachfläche darstellt. Die Umwandlung dieser Fläche in gewerbliche Baufläche ist jedoch bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 berücksichtigt worden. Die Auswirkungen auf das Mikroklima sind auf Grund der Lage des Gewerbegebietes in der Nähe von landwirtschaftlichen Flächen gering anzusetzen.

Für die Zusammenlegung der Baufelder auf den genannten Grundstücken ist die Überplanung einer Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern erforderlich. Für diese Überplanung werden Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken festgesetzt. Durch den Wegfall der bestehenden Bäume und die Zeit, die es brauchen wird, die Ersatzpflanzungen von Gewicht zu etablieren, kommt es zu temporären Nachteilen. Diese zeitlich begrenzten Nachteile sind im Sinne einer Abwägung mit den Zielen der Planänderung als hinnehmbar einzuschätzen.

Dazu kommt, dass das Unternehmen mit einer Dachbegrünung der Hallen plant (s. Anlage 1).

Aufgrund der beschriebenen Größenordnungen ist insgesamt nach Umsetzung der Planung nicht mit einer erheblich erhöhten CO<sub>2</sub> Produktion sowie erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die klimatische Situation zu rechnen.

**Anlagen:**

- Anlage 1: Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130, Kennwort: „Baarentelgen Süd“
- Anlage 2: Übersichtsplan
- Anlage 3: Endausbaustufe Berbel
- Anlage 4: ursprünglicher Bebauungsplan
- Anlage 5: mögliche Ausgleichsmaßnahmen
- Anlage 6: Luftbild (Hinweis: das Luftbild gibt nicht die aktuelle Bebauung wieder, insbesondere die Caritas-Bebauung auf den Flurstücken 541 und 542 nördlich des Berbelgrundstücks sind nicht aufgenommen)