

# Begründung

## 12. Änderung Bebauungsplan Nr. 130

Kennwort: "Baarentelgen Süd"

- Vorentwurf -

---

Fachbereich Planen und Bauen  
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 22. April 2021

# Inhaltsverzeichnis

|             |                                                               |          |
|-------------|---------------------------------------------------------------|----------|
| <b>I.</b>   | <b>VORBEMERUNGEN .....</b>                                    | <b>3</b> |
| 1           | ANLASS DER PLANUNG.....                                       | 3        |
| 2           | RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....                               | 4        |
| 3           | ÜBERGEORNDETE VORGABEN.....                                   | 4        |
| <b>II.</b>  | <b>ÄNDERUNGSINHALTE.....</b>                                  | <b>5</b> |
| <b>III.</b> | <b>SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE.....</b> | <b>6</b> |
| 4           | ERSCHLIEßUNG/INFRASTRUKTUR.....                               | 6        |
| 5           | ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG.....                            | 7        |
| 6           | UMSETZUNG; REALISIERUNG.....                                  | 7        |
| 7           | VERFAHREN.....                                                | 7        |
| 8           | VERFAHRENSÜBERSICHT.....                                      | 7        |
| 9           | EERGEBNISSE DER OFFENLAGE UND DER BETEILIGUNGEN.....          | 8        |

## I. Vorbemerkungen

### 1. Anlass der Planung

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 21. September 1977 1982 den Bebauungsplan Nr. 130, Kennwort: „Baarentelgen Süd“ als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen. Der Bebauungsplan wurde mit Verfügung vom 13. Januar 1978 des Regierungspräsidenten Münster genehmigt.

Der Bebauungsplan sicherte Bauflächen für die gewerbliche Entwicklung von Rheine in Form von GE- und GI- Flächen.

Der Bebauungsplan ist zwischenzeitlich bereits mehrfach geändert und ergänzt worden. Dabei standen Änderungen an der Erschließung bzw. der Grundstücksaufteilung im Vordergrund. Gegenwärtig sind alle Grundstücke vermarktet und bereits weitgehend bebaut bzw. werden für Betriebserweiterungen vorgehalten.



Ziel des Änderungsverfahrens ist das Verbleiben des im Änderungsbereich liegenden Gewerbebetriebes am Standort „Sandkampstraße“ zu sichern. Der betreffende Gewerbebetrieb verzeichnete in den letzten Jahren eine stetige Ausweitung der Produktion verbunden mit einer deutlichen Zunahme der Mitarbeiter. Die vorhandene Betriebsstätte an der Sandkampstraße reicht dauerhaft nicht mehr aus, die ständig wachsende Nachfrage nach den Produkten des Betriebes zu decken. Es fehlen Lager- und Büroflächen, zudem treten auf Grund der beengten Grundstücksverhältnisse Probleme beim Anliefer- und Abliefernverkehr, Bereitstellung von Parkplätzen für Mitarbeiter und Schulungsmöglichkeiten für Kunden auf.

Um ein Verbleiben des Unternehmens am Standort an der Sandkampstraße zu sichern, ist es erforderlich, eine neue Lager- und Logistikhalle zu bauen und das bestehende Bürogebäude aufzustocken.

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

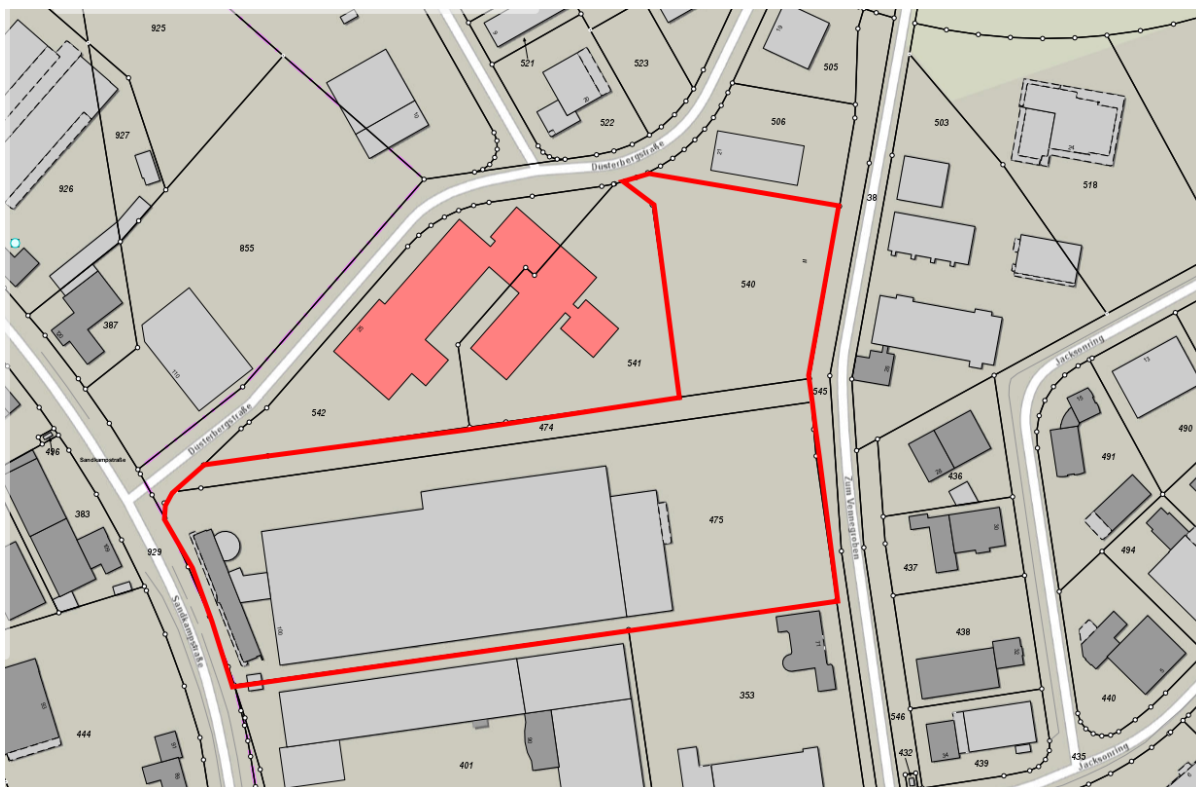
Grundlage ist die Einbeziehung des nordöstlich des Betriebsgeländes gelegenen Flurstücks 540 in das Firmengelände. Dieses Grundstück steht gegenwärtig zum Verkauf. Um die bauliche Entwicklung auf dieser Fläche mit dem vorhandenen Betriebseinheiten verbinden zu können, ist es notwendig, die an der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufende Fläche mit der Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern aufzugeben zugunsten einer überbaubaren Fläche. Damit könnten die bestehenden Baufelder auf den Flurstücken 540 und 475 (bestehendes Betriebsgelände) zusammengezogen werden und eine betriebsbedingt notwendige zusammenhängende, größere Produktionsstätte errichtet werden.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 542 und 541, durch die östliche Grenze des Flurstücks 541, durch die nördliche Grenze des Flurstücks 540,
- im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 540, 474 und 475,
- im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 475,
- im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 475 und 474.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 38, Gemarkung Rheine rechts der Ems. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.



Änderungsbereich

## 3. Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster stellt das Plangebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“ dar. Entsprechend dieser Vorgabe ist die Flä-

che im Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nimmt diese Vorgaben auf, die Inhalte der Änderung stehen damit nicht in 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 gefolgt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Rheine

### 3. Änderungsinhalte

Wesentlicher Bestandteil des Änderungsverfahrens ist die Verbindung der auf den beiden größten Flurstücken im Änderungsbereich vorhandenen Bauflächen. Gegenwärtig werden die Baufelder durch eine Wallhecke/Baumbestand getrennt, die durch eine Fläche mit der Bindung für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern planungsrechtlich gesichert ist. Diese Festsetzung wird zugunsten einer überbaubaren Fläche aufgegeben. Als Ersatz für die Überplanung des vorhandenen Aufwuchses wird auf dem Flurstück 540 im nordöstlichen Bereich eine Fläche mit der Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Zusätzlich werden die Festsetzungen bezüglich der Nutzungsart und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse harmonisiert. Der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem Jahre 1978 enthielt für alle Flächen im Änderungsbereich als Nutzungsart die Festsetzung „Gewerbegebiet“. Im Rahmen der 8. Änderung erfolgte für eine Teilfläche die Umwandlung in „Industriegebiet“. Diese Festsetzung wurde im Rahmen der 10. Änderung unverändert übernommen.

Zusätzlich erfolgte bereits im Ursprungsplan eine Differenzierung bezüglich der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse zwischen „II“ und „III“. Bei der Festsetzung der maximal zulässigen Geschossfläche erfolgte eine analoge Differenzierung: für den Bereich mit einer zweigeschossigen Bauweise wurde eine GFZ von 1,6 und bei der dreigeschossigen Bauweise ein Wert von 2,4 vorgegeben; bei der Bauweise wurde – ebenfalls bezogen auf die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse – unterschieden zwischen „offener“ (II) und „abweichender“

(III) Bauweise. Für die Flächen im Änderungsbereich erfolgt eine Harmonisierung der genannten Festsetzungen: es wird ein „Gewerbegebiet“ mit einer maximal dreigeschossigen Bauweise, einer GFZ von 2,4 und einer abweichenden Bauweise (Zulässigkeit von Gebäuden in der offenen Bauweise mit einer Länge > 50 m) festgesetzt.

Die Gliederung der gewerblichen Baufläche nach Abstandserlass NRW in Abhängigkeit zur nächstgelegenen Wohnbebauung wird beibehalten.

Als Ausgleich für die tlw. Überplanung des vorhandenen Baumbestandes nördlich des Flurstücks 474 wird im nordöstlichen Geltungsbereich der Änderung eine Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.



Luftbild – Nordrichtung

### III. SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE

#### 4 Erschließung/Infrastruktur

Das Plangebiet „Baarentelgen Süd“ liegt im nördlichen Stadtgebiet von Rheine innerhalb des größten Gewerbegebietes der Stadt Rheine. Das Gewerbegebiet ist über die Sandkampstraße/Vennhauser Damm direkt über den Anschlusspunkt Rheine Nord an die A 30 angebunden.

Die Anbindung an das Liniennetz des Stadtbus Systems Rheine erfolgt über die Haltestellen „Sandkampstraße“ bzw. „Apetito“ der Linie C 2 in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereichs. Über diese Haltestellen erfolgt der Anschluss an das in der Rheine vorhandene ÖPNV-Angebot.

Der Änderungsbereich liegt in einem bereits weitgehend bebauten Gewerbegebiet. Die technische Infrastruktur ist deshalb bereits vorhanden, da insbesondere der Ausbau der Verkehrsflächen bereits erfolgt ist.

## 5 Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz

Sowohl ein Umweltbericht als auch eine artenschutzrechtliche Prüfung liegen gegenwärtig noch nicht vor. Entsprechende Begutachtungen werden erarbeitet und zur Offenlage der Bebauungsplanänderung in die Begründung und ggf. die Plandarstellung eingearbeitet.

Hinsichtlich der tlw. Überplanung einer Wallhecke/Baumreihe liegt bereits eine erste Eingriffsbilanzierung vor. Es gehen ca. 320 m<sup>2</sup> Wallhecke verloren. Nach Verfahren zur numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, ist der Bestand mit 8,0 WE/m<sup>2</sup> zu beurteilen. Insgesamt ergibt sich danach ein Wertverlust von ca. 2.560 WE. Mit den im Änderungsentwurf festgesetzten Ersatzanpflanzungen in einer Größe von ca. 570 m<sup>2</sup> wird ein Biotopwert von 5,0 WE/m<sup>2</sup> erreicht. Dies entspricht insgesamt ca. 2.850 WE. Allerdings muss berücksichtigt werden, dass die zu bepflanzende Fläche auch schon mit einem Biotopwert gem. der bisher bestehenden Bebauungsplanfestsetzung einzustellen ist. Dies wird bei den randlichen Flächen, die zum Großteil außerhalb der überbaubaren Flächen liegen, nicht durchgehend 0 WE sein, sondern ein höherer Wert. Insgesamt erscheint jedoch ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes möglich zu sein.

Auf den neu festgesetzten zu bepflanzenden Flächen sollten auch die gem. Baumschutzsatzung der Stadt Rhine zu pflanzenden Ersatzbäume gesetzt werden.

## 6. Umsetzung; Realisierung

Der Bebauungsplanänderung liegt ein Antrag des Gewerbebetriebes im Änderungsbereich zu Grunde. Dieser Betrieb benötigt dringend Erweiterungsflächen um den Verbleib am angestammten Standort zu sichern. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens ist deshalb mit einer zügigen Realisierung der Änderungsinhalte zu rechnen.

## 7. Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 12. Mai 2021 die Durchführung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130, Kennwort: „Baarentelgen Süd“ beschlossen. Für diese Bebauungsplanänderung ist ein zweistufiges Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie eine öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

## 8 Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten

|                                                                                                                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB<br>+ Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB                                                            | 12. 05. 2021        |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB<br>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB | II. Quartal<br>2021 |

|                                                                                                                                    |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Beratung des StUK über die Ergebnisse der Beteiligungen gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB/Beschluss zur Offenlage                     | III. Quartal 2021 |
| Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | IV. Quartal 2021  |
| Beschluss über Anregungen/Satzungsbeschluss im Rat                                                                                 | I. Quartal 2022   |
| Rechtskraft                                                                                                                        | I. Quartal 2022   |

## 9 Ergebnisse der Beteiligungen und der Offenlage

Die entsprechenden Verfahrensschritte sind bisher nicht durchgeführt worden, die Ergebnisse werden je nach Verfahrensstand in die Begründung eingearbeitet.

Rheine, den 22. April 2021

Stadt Rheine  
Der Bürgermeister

Im Auftrag

Matthias van Wüllen

Leiter Stadtplanung