Vorlage Nr. 020/21

Betreff: 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr.130,
Kennwort: "Baarentelgen Süd", der Stadt Rheine
I. Änderungsbeschluss
II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	12.05.2021	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
---	------------	--------------------------	----------------------------------

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

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

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja	☒ Nein		
☐ einmalig	☐ jährlich	☐ einmalig + jährlich	
Ergebnisplan		Investitionsplan	
Erträge	€	Einzahlungen	€
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€
Finanzierung gesichert			
☐ Ja	☐ Nein		
durch			
☐ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt			
☐ sonstiges (siehe Begründung)			

Beschlussvorschlag:

I. Änderungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB) den Bebauungsplan Nr.130, Kennwort: "Baarentelgen Süd", der Stadt Rheine zu ändern.

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.

II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130, Kennwort: "Baarentelgen Süd", der Stadt Rheine eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen ist.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung soll durch eine ortsübliche Bekanntmachung in der Presse mit anschließender 3-wöchiger Anhörungsgelegenheit im Fachbereich Planen und Bau- en/Stadtplanung der Stadt Rheine erfolgen. Während dieser Anhörung ist allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Begründung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz hat in seiner Sitzung am 17. März 2021 einen Grundsatzbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130, Kennwort: „Baarentelgen Süd“ gefasst (vgl. Vorlage 091/21). Die Verwaltung wurde beauftragt, die Einleitung eines Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 144 vorzubereiten.

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 Ablieferverkehr, 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 würden die bestehenden Baufelder auf den Flurstücken 540 und 475 (bestehendes Betriebsgelände) zusammengezogen. Auf die beantragte Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von „3“ auf „4“ kann verzichtet werden, da nach der Definition des Vollgeschossbegriffes in der Landesbauordnung NRW ein Geschoss erst dann als Vollgeschoss gerechnet werden muss, wenn es eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweist. Da das vorgelegte Entwicklungskonzept für die Erweiterungsabsichten lediglich für einen kleinen Teilbereich der Betriebsgebäude eine viergeschossige Bauweise vorsieht, wird diese Möglichkeit über die Vorgaben der Landesbauordnung zur Berechnung von Vollgeschossen abgedeckt.

Verwaltungsintern ist bereits eine mögliche Ausgleichsmaßnahme für die Überplanung der mit Bäumen und Sträuchern bestandenen Fläche erarbeitet worden. Der Ausgleich ist demnach innerhalb des Plangebietes möglich durch die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Eine Erhöhung des Gesamtversiegelungsgrades im Plangebiet erfolgt nicht, da die hierfür maßgebliche Grundflächenzahl mit 0,8 unverändert bleibt.

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

Alle weiteren wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der vorläufigen Begründung zu der Bebauungsplanänderung (Anlage 3) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigefügt sind.

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Vorentwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2; Alt-Neu-Gegenüberstellung).

Die noch zu erstellenden Gutachten – Umweltbericht, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – werden zur Offenlage vorliegen und ggf. in die Plandarstellung, textliche Festsetzungen und Begründung eingearbeitet.

Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz

Bei Realisierung der Planung wird sich der Ausstoß klimaschädlicher Gase, insbesondere von CO₂ 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 CO₂ - 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, Temperatenausgleich)

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 CO₂ Produktion sowie erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die klimatische Situation zu rechnen.

Anlagen:

- Anlage 1: Bebauungsplanausschnitt - ALT
Anlage 2: Bebauungsplanvorentwurf - NEU

Anlage 3: Begründung
Anlage 4: Textliche Festsetzungen