

# Begründung

## Bebauungsplan Nr. 319

Kennwort:  
"Hovesaatstraße / Lingener Damm"

- Vorentwurf -

---

Fachbereich Planen und Bauen  
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 07.10.2021

## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b> .....	<b>3</b>
1	<b>Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass .....	3
1.2	Planverfahren.....	3
2	<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>3</b>
3	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b> .....	<b>4</b>
3.1	Regionalplan Münsterland .....	4
3.2	Flächennutzungsplan .....	4
3.3	Bebauungsplanung.....	5
<b>II</b>	<b>PLANUNG</b> .....	<b>6</b>
1	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>6</b>
2	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b> .....	<b>6</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
2.2	Maß der bauliche Nutzung.....	7
2.3	Örtliche Bauvorschriften / Bauliche Gestaltung .....	7
3	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>7</b>
3.1	Kommunaler Klimaschutz.....	7
4	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>8</b>
<b>III</b>	<b>VERFAHRENSÜBERSICHT</b> .....	<b>9</b>

## **I    VORBEMERKUNGEN**

### **1    Anlass und Ziele der Planung**

#### **1.1   Planungsanlass**

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Sicherung der in der Örtlichkeit vorhandenen gewerblichen Flächen und die Unterstützung der gewerblichen Entwicklung im Sinne einer Nachverdichtung in diesem Bereich. Demnach soll die vorhandene gewerbliche Prägung des Gebietes insbesondere zu den angrenzenden Gewerbebetrieben erhalten bleiben.

In der Stadt Rheine ist die Nachfrage nach gewerblich genutzten Flächen trotz Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen weiterhin hoch. Insbesondere bereits erschlossene und kleinteilige Flächen, die bereits gewerblich vorgeprägt sind, sollen langfristig durch Bauleitplanung gesichert werden. Planungsrechtlich wird das Plangebiet zurzeit als un bebauter Innenbereich gem. § 34 BauGB eingestuft. Um auch hier eine bessere Steuerung, nicht nur der zulässigen gewerblichen Nutzungen, sondern auch der zulässigen Baumassen zu ermöglichen, dient die Aufstellung des Bebauungsplanes der Wahrung einer angemessenen strukturellen Gliederung und einer städtebaulichen Ordnung.

Im vorliegenden Fall soll der Bebauungsplan Bestimmungen für gewerbliche Nutzungen treffen und einen Übergang zwischen dem gewerblich geprägten Nordteil und dem im Süden südlich gelegenen Wohngebiet definieren. Vorgesehen ist hier eine Ausweisung eines des Wohnens nicht störenden Gewerbes sowie einer Mischnutzung in Form eines Urbanen Gebietes.

#### **1.2   Planverfahren**

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 319, Kennwort: „Hovesaatstraße / Lingener Damm“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Dieser Bebauungsplan dient der Innenentwicklung als Maßnahme zur Nachverdichtung des vorhandenen gewerblichen Bestandes. Als Nachverdichtungsprojekt wird hier letztlich ein Beitrag zur Schonung des unbeeinträchtigten Außenbereiches erbracht. Er setzt eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha fest.

### **2    Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:    durch die Nordseite der Hovesaatstraße,

Im Osten:     durch die Ostseite der Straße „Lingener Damm“,

Im Süden:     durch die Südseiten des Flurstücks 11,

im Westen:    durch die Westseiten der Flurstücke 9, 11 1224 und 1225.

Die Flurstücke befinden sich in der Flur 155 der Gemarkung Rheine-Stadt.

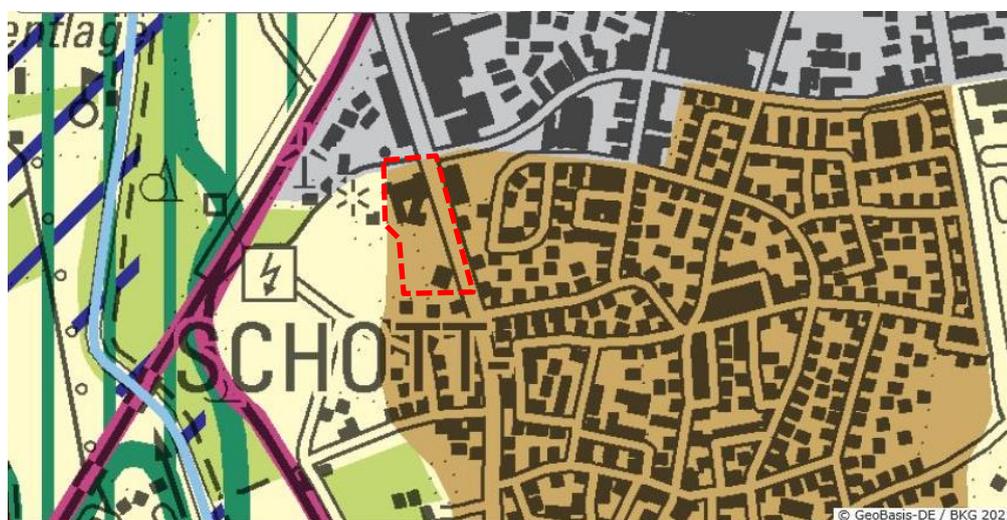
Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

### 3 Planungsrechtliche Vorgaben

#### 3.1 Regionalplan Münsterland

Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Die jetzt angestrebte Nutzung als Gewerbegebiet widerspricht dieser Darstellung insofern nicht, als es sich sowohl beim Wohnsiedlungsbereich als auch bei gewerblicher Baufläche um Siedlungsbereiche handelt, die einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Darüber hinaus ist lediglich – aufgrund der Nähe zu angrenzenden Wohnbaufläche – die Ansiedlung von wohnverträglichem Gewerbe vorgesehen.

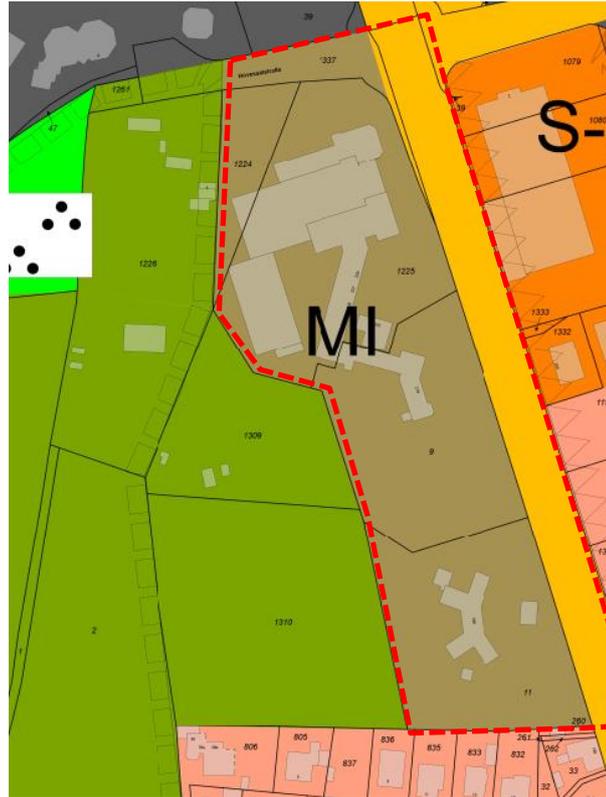
Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes sowie eines Urbanen Gebietes werden daher als regionalplankonform angesehen. Insofern wird gemäß § 1 Abs. 4 BauGB dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung Rechnung getragen.



*Auszug Regionalplan Münsterland*

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt für den Geltungsbereich eine gemischte Baufläche gemäß § 6 BauNVO (Mischgebiet) dar. Die zukünftige Ausweisung eines Urbanen Gebietes als Art der baulichen Nutzung ist also konform mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes weicht jedoch von der Darstellung ab. Entsprechend wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung im Anschluss an das Bauleitplanverfahren angepasst. Nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird die Umwandlung von gemischter Baufläche mit der Zweckbestimmung Mischgebiet (MI) zu gewerblicher Baufläche – im Sinne einer redaktionellen Korrektur des Flächennutzungsplanes – verwaltungsseitig vorgenommen. Es bedarf also keines separaten, formalen Verfahrens und auch keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (Bezirksregierung Münster).



*Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Rheine*

### 3.3 Bebauungsplanung

Das Plangebiet „Hovesaatstraße / Lingener Damm“ ist planungsrechtlich zurzeit als unplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB einzustufen.

Direkt westlich grenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP Nr. 3, Kennwort: „Hovesaatstraße-Süd“, der die Entwicklungsmöglichkeiten eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes planungsrechtlich absichert.

Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 134, Kennwort: „Hovesaatstraße“ an das in Rede stehende Plangebiet, der ebenfalls ein Gewerbegebiet ausweist.

Im Osten wird über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 199, Kennwort: „Hildebrandweg“ ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Gartencenter“ planungsrechtlich abgesichert.

## II PLANUNG

### 1 Städtebauliches Konzept

Für das Plangebiet „Hovesaatstraße / Lingener Damm“ wird im nördlichen Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und für den südlichen Bereich ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Beides soll das Ziel haben, die vorherrschende gewerbliche Nutzung langfristig planungsrechtlich zu sichern bzw. eine Durchmischung zwischen Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen. Das Gebiet soll in seinem bestehenden Charakter gewahrt und langfristig durch entsprechende Festsetzungen der zulässigen Nutzungen gesichert werden. Hauptaugenmerk liegt dabei auf die Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandel gem. Rheiner Sortimentsliste wird für das Plangebiet ausgeschlossen, sodass Abwanderungen aus der Innenstadt und zentralen Versorgungsbereichen vermieden werden. Um einen „Trading Down-Effekt“ frühzeitig vorzubeugen, werden die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Unterarten der Nutzungsart Gewerbebetriebe (z. B. Bordelle) durch textliche Festsetzungen näher bestimmt und ausgeschlossen.

Der Vorentwurf enthält bewusst noch keine Angaben zu städtebaulichen Kennzahlen sowie konkrete Baufelder, da zunächst der auf den Flurstücken 9 und 1225 vorhandene Baumbestand aufgenommen werden soll. Augenscheinlich ist dieser von guter Qualität und erhaltenswert, sodass sich zukünftige Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen an eventuell mit Erhalt festgesetzten Bäumen und Grünstrukturen orientieren sollen. Hintergrund ist, dass der Stadtteil Schotthock als ein relativ hoch versiegelter Stadtteil mit wenig alten und qualitativ hochwertigen Baum- und Grünstrukturen gilt und darauf ein entsprechendes Augenmerk bei der Planung gelegt werden muss.

### 2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

#### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im nördlichen Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen, in dem nur des Wohnens nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind, und im südlichen Bereich ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. In beiden Bereichen werden durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan weitere Ausschlüsse näher bestimmt.

Hintergrund ist, dass in dem Plangebiet zukünftig nur solche Nutzungen zulässig sein sollen, die keine negativen Auswirkungen auf das Gebiet selbst oder die nähere Umgebung haben. Dies beinhaltet gewerbliche Nutzungen, die

- das Wohnen stören,
- Abwanderungen aus der Innenstadt oder zentralen Versorgungsbereichen aufgrund der angebotenen zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente verursachen oder
- einen „Trading-Down-Effekt“ z. B. aufgrund einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten in dem Gebiet bewirken.

Alle hier genannten und zukünftig unzulässigen gewerblichen Nutzungen sind zurzeit nicht im Plangebiet vorhanden.

## 2.2 Maß der bauliche Nutzung

Angaben zum Maß der baulichen Nutzung werden in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen, sobald eine Sichtung der Baum- und Grünstrukturen durch die Stadt Rheine vorgenommen wurde. Die städtebaulichen Kennzahlen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen sollen sich an dem auf den Grundstücken befindlichen und erhaltenswerten Baum- und Grünbestand orientieren.

## 2.3 Örtliche Bauvorschriften / Bauliche Gestaltung

### 2.3.1 Dachbegrünung

Im Rahmen einer ökologischen Kompensation der potenziell neu zu versiegelten Flächen, wird eine verbindliche extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm von Dächern mit einer Neigung bis zu 15° festgesetzt. Die Kombination von Gründach und Solaranlagen ist zulässig.

## 3 Auswirkungen der Planung

### 3.1 Kommunaler Klimaschutz

Durch die Ausweisung gewerblicher und gemischt genutzter Flächen und die Realisierung der Planung wird sich der Ausstoß klimaschädlicher Gase, insbesondere von CO<sub>2</sub>, geringfügig erhöhen durch

- die minimale Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Gebiet (aufgrund von Neubebauungen bzw. An- Umbauten),
- die zukünftigen gewerblichen Nutzungen durch Produktion und Vertrieb und
- die Herstellung und den Transport von Baustoffen.

Gleichzeitig trägt die geplante Ausweisung von Baufeldern innerhalb der Zusammenhang bebauten Flächen dazu bei, einen weiteren Flächenverbrauch am Stadtrand einzudämmen und die vorhandene Infrastruktur i. S. e. Innenentwicklung effizient zu nutzen. Dadurch können kurze Wege und die Nutzung vorhandener Trassen, Leitungen und Wege einen Beitrag zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes leisten.

Ein weiterer klimabeeinflussender Faktor ist die Versiegelung. Eine Versiegelung im Plangebiet Hovesaatstraße / Lingener Damm führt zu

- einer geringfügigen Reduzierung der Grundwasserbildung,
- einer geringfügigen Verringerung der Rückhaltung von Niederschlagswasser (Erhöhung von Starkregenereignissen) und
- einem geringfügigen Verlust klimausgleichender Vegetationsmaßnahmen (Verringerung der Kalt- und Frischluft, Temperatursgleich).

Durch die anvisierte Festsetzung einer verbindlichen Grundflächenzahl (GRZ) werden die Versiegelung und die Bebauung der Grundstücke nachhaltig geregelt. Die verbindliche Dachbegrünung in extensiver Ausführung wird sich ebenfalls positiv auf das Mikroklima im Plangebiet und das verzögerte Einleiten von Niederschlagswasser in das Kanalnetz auswirken.

Ein Teil des Plangebietes ist bereits bebaut, Neuvorhaben werden durch die Ausweisung jedoch ermöglicht werden. Alles in allem ist nach Umsetzung der Planung jedoch nicht mit

einer größeren CO<sub>2</sub>-Produktion sowie nachteiligen Auswirkungen auf die klimatische Situation zu rechnen. Darüber hinaus verfolgt der Bebauungsplan das stadtentwicklungspolitische Ziel der Stadt Rheine eine planungsrechtlich gesteuerte Innenentwicklung und Nachverdichtung zu ermöglichen und setzt dieses fachgerecht um.

#### 4 Flächenbilanz

Gewerbegebiet (GEe)	16.487 m <sup>2</sup> / 1,6 ha
Urbanes Gebiet (MU)	6.083 m <sup>2</sup> / 0,6 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	7.833 m <sup>2</sup> / 0,8 ha
<b>Gesamt</b>	<b>30.403 m<sup>2</sup> / 3,0 ha</b>

**III VERFAHRENSÜBERSICHT**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	01.07.2021
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	03.11.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung	Okt. 2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	Okt. / Nov. 2021
Beschluss über die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	I. 2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage	I. 2022
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	I. 2022
Beschluss über die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung und Satzungsbeschluss	I / II. 2022
Rechtskraft	I. / II. 2022

Rheine, 07.10.2021  
 Stadt Rheine  
 Der Bürgermeister  
 Im Auftrag

.....

Matthias van Wüllen  
 Leiter Stadtplanung