

## Vorlage Nr. 492/21

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 319**  
**Kennwort: "Hovesaatstraße / Lingener Damm", der Stadt Rheine**  
**I. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**

Status: öffentlich

### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	03.11.2021	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
---	------------	--------------------------	----------------------------------

### Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

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. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 319, Kennwort: "Hovesaatstraße / Lingener Damm", 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 Bauen/Stadtplanung der Stadt Rheine erfolgen. Während dieser Anhörung ist allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

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.

**Begründung:**

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 gewerblich vorgeprägt sind, sollen langfristig durch Bauleitplanung gesichert werden. Planungsrechtlich wird das Plangebiet „Hovesaatstraße / Lingener Damm“ dem unbebauten Innenbereich gem. § 34 BauGB zugeordnet. Um hier eine bessere Steuerung, nicht nur der zulässigen gewerblichen Nutzungen, sondern auch der zulässigen Bau-massen zu ermöglichen, dient die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Wahrung einer angemessenen strukturellen Gliederung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Im vorliegenden Fall soll der Bebauungsplan Nr. 319, Kennwort: „Hovesaatstraße / Lingener Damm“ Bestimmungen für gewerbliche Nutzungen treffen und einen Übergang zwischen dem gewerblich geprägten Norden und dem im Süden gelegenen Wohngebiet definieren.

Dem Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung vorausgegangen ist der Aufstellungsbeschluss des o.g. Bebauungsplanes, der bereits am 01.07.2021 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz beschlossen worden ist (s. Vorlage 333/21).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wurde für den jetzigen Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung angepasst und weicht vom Aufstellungsbeschluss ab. Der nun gewählte Geltungsbereich bezieht sich ausschließlich auf die Flächen, die im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als gemischte Bauflächen gekennzeichnet sind.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan enthält für die frühzeitige Beteiligung vorerst nur die Ausweisung der zukünftig festgesetzten Art der baulichen Nutzung sowie textliche Festsetzungen, die diese Ausweisungen näher bestimmen. Bis zur Offenlage soll der auf den Flurstücken 9 und 1225 befindliche Baumbestand aufgenommen und hinsichtlich seiner Wertigkeit bestimmt werden. Nach aktuellem Augenschein ist dieser von hoher Qualität und soll, insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Schotthock ein Stadtteil mit hohem Versiegelungsgrad und gleichzeitig relativ geringer Grünqualität ist, langfristig gesichert werden. Die zukünftigen Ausweisungen der Baugrenzen und städtebaulichen Kennzahlen sollen sich dann am Baum- und Grünbestand orientieren.

Aufgrund der zukünftigen Ausweisung konkreter Baufelder, städtebaulicher Kennzahlen und Bestimmung zulässiger Gewerbeformen wird dieser Bauleitplan als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen. Als Nachverdichtungsprojekt wird hier letztlich ein Beitrag zur Schonung des unbeeinträchtigten Außenbereichs erbracht. Demnach wird dieser Bebauungsplan, der weniger als 2,0 ha Grundfläche festsetzt, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes angepasst. Er bedarf also keines separaten, formalen Verfahrens und auch keiner Genehmigung durch die Bezirksregierung Münster.

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

Ein Auszug aus dem Vorentwurf des Bebauungsplanes liegt ebenfalls bei (Anlage 1).

#### **Auswirkungen auf den kommunalen 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 im 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 klimaausgleichender Vegetationsmaßnahmen (Verringerung der Kalt- und Frischluft, Temperatúrausgleich).

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, Neubauvorhaben werden durch die Ausweisung 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.

#### **Anlagen:**

- |           |                         |
|-----------|-------------------------|
| Anlage 1: | Bebauungsplanvorentwurf |
| Anlage 2: | Legende                 |
| Anlage 3: | Textliche Festsetzungen |
| Anlage 4: | Begründung              |