

Begründung

12. Änderung Bebauungsplan Nr. 130

Kennwort: "Baarentelgen Süd"

- Entwurf -

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 22.04.2022

Inhaltsverzeichnis

I. VORBEMERKUNG	3
1. Anlass der Planung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	4
3. Übergeordnete Vorgaben	5
4. Änderungsinhalte	5
II. SONSTIGE PLANUNGSRELEVANTE ASPEKTE	6
5. Erschließung / Infrastruktur	6
6. Umweltbericht und Artenschutz	6
7. Wallheckenausgleich	7
8. Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz	9
9. Altlasten und Kampfmittel	9
10. Entwässerung	10
11. Bodenfunktion	10
12. Umsetzung und Realisierung	10
III. PLANVERFAHREN	10
13. Verfahren	10
14. Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten	11

I. VORBEMERKUNG

1. Anlass der Planung

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 21. September 1977 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.



Luftbild mit Geltungsbereich (Stand 2021)

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 sowie Schulungsräume, zudem treten aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse Probleme beim Anliefer- und Ablieferverkehr und der Bereitstellung von Parkplätzen für Mitarbeiter und 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.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Rheine

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 Fläche im Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) 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.



Luftbild – Nordrichtung

4. 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 genann-

ten 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.

Hintergrund der Bebauungsplanänderung ist die betriebliche Erweiterung des Unternehmens am Standort durch neue Gebäude bzw. Anbauten. Insbesondere geht es darum, die internen betrieblichen Arbeitsabläufe in der Form neu zu strukturieren, dass dadurch der gesamte Lkw-Verkehr für An- und Ablieferung sowie die erforderlichen Pkw-Stellplätze für die Mitarbeiter neu organisiert und optimiert wird. Vor diesem Hintergrund wird die GRZ I in der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130 bei einem Wert von 0,8 belassen. Hinzugekommen ist jedoch, dass – aufgrund der baulichen Erweiterungen im Bestand und der neuen Zufahrtssituation über ein weiteres Grundstück – die gesetzliche Kappungsgrenze von 0,8 für die Gesamtversiegelung nicht eingehalten werden kann. Entsprechend wird eine textliche Festsetzung aufgenommen als Klarstellung zur Überschreitung dieser Kappungsgrenze aufgenommen und die daraus resultierende GRZ II auf 0,9 festgesetzt. Dieser Ausnahmetatbestand zur Gesamtversiegelung von maximal 90 % des Grundstücks wird durch eine verpflichtende extensive Dachbegrünung auf allen Neubauten mit Dachneigungen bis 15° und der Ausgestaltung der Pkw-Stellplätze in einem versickerungsfähigen Pflastersystem kompensiert.

II. SONSTIGE PLANUNGSRELEVANTE ASPEKTE

5. 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 Stadtbussystems 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.

Zukünftig soll zumindest die Anlieferung der LKW über die Devesburgstraße und über das Flurstück 540 erfolgen.

6. Umweltbelange und Artenschutz

Das Ingenieurbüro öKon aus Münster hat einen artenschutzrechtliche Fachbeitrag erstellt und die Umsetzung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130 begutachtet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung von konfliktmindernden Maßnahmen,

wie verschiedenen Bauzeitenregelungen, ökologische Baubegleitungen und Ausgleichsmaßnahmen, die ausführlich im beigelegten Dokument dargestellt und in den textlichen Festsetzungen festgesetzt sind, eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können.

Das Fachbüro öKon hat ebenfalls einen Umweltbericht für die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130 erstellt und darin die Umweltauswirkungen der Planung begutachtet. Im Ergebnis sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima / Luft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter nicht zu erwarten. Erforderliche, konfliktmindernde Maßnahmen für den Umweltschutz werden im beiliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschrieben und sind in die textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung eingeflossen. Durch Anpflanzung einer 350 m² Hecke im Plangebiet sowie der Aufforstung einer 700 m² Waldfläche über die Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt ist die Inanspruchnahme von 350 m² bestehender Wallhecke ökologisch ausgeglichen. Das Kompensationsdefizit von 4.920 Punkten wird ebenfalls über die Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt multifunktional ausgeglichen. Nach Umsetzung der im Umweltbericht genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleibt die Versiegelung von Boden als erheblich nachteilige Umwelteinwirkung bestehen, die durch extensive Dachbegrünung und Herstellung von Pkw-Stellplätzen in wasserdurchlässigem Pflastersystem (z. B. Rasengittersteine) begegnet wird.

Beide Gutachten haben im Ergebnis, dass aus artenschutzrechtlicher und ökologischer Sicht eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgen kann. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag und der Umweltbericht liegen der Begründung der 12. Änderung bei und sind Teil der Satzung.

7. Wallheckenausgleich

Es geht hier um den ca. 50 m langen, östlichen Teil einer insgesamt ca. 230 m langen Wallhecke, die sich zwischen den bereits bebauten, gewerblich genutzten Grundstücken Sandkampstraße 100 und Düsterbergstraße 25 im Gewerbegebiet Baarentelgen-Süd der Stadt Rheine befindet. Für die geplante Erweiterung des Betriebes auf dem Grundstück Sandkampstraße 100 soll die an der südlichen Grundstücksgrenze des noch nicht bebauten Grundstückes, Flurstück 540, stehende Wallhecke auf einer Länge von ca. 50 m entfernt werden. Für die betreffende Wallhecke war bisher insgesamt ein 7 m breiter Erhaltungsgebotstreifen im Bebauungsplan festgesetzt. Die betreffende Wallhecke ist durchgehend mit Eichen bestockt. Strauchunterwuchs ist nur in geringem Maß vorhanden. Die Eichen haben Brusthöhendurchmesser der Stämme von überwiegend 40 - 60 cm, Baumhöhen von etwa 20 - 27 m und Kronendurchmesser von ca. 10 - 15 m.

Wallhecken unterliegen dem gesetzlichen Schutz des § 39 Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW) und werden als Wald eingestuft. Das zuständige Regionalforstamt fordert nach Abstimmung einen Ausgleich in einer Fläche von 1:2, der nicht als Wallhecke, jedoch mindestens als Wald im Außenbereich hergestellt wird. Die Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt stellt eine die erforderliche Kompensationsfläche von 700 m² in einer Erstaufforstungsfläche in Hörstel Riesenbeck zur Verfügung. Bei der Kompensationsfläche handelt es sich um das Flurstück 109, Flur 60, der Gemarkung Riesenbeck (s. *Lageplan der Kompensationsmaßnahme*). Hier wird Acker zu Laubwald mit Waldrand, Saum- und Altgrasstreifen entwickelt. Die Erstaufforstungsfläche in einer Größe von rd. 18.100 m² soll bis Ende 2025 mit den Hauptbaumarten Steileiche und Buche (mit entsprechenden Herkunftsnachweisen) aufgeforstet werden. Mit Zahlung eines Beitrages durch das Unternehmen an die Naturschutzstiftung sind alle Verpflichtungen hinsichtlich Durchführung der Kompensationsmaßnahmen – neben Bereitstellung der Fläche, alle Herstellungs- und Unter-

8. 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 CO₂, 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 CO₂-Ausstoßes leisten.

Ein weiterer klimabeeinflussender Faktor ist die Versiegelung. Eine Versiegelung im Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130 führt zu

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

Durch die Festsetzung einer verbindlichen Grundflächenzahl (GRZI und GRZ II) werden die Versiegelung und die Bebauung der Grundstücke planungsrechtlich geregelt. Die verbindliche Dachbegrünung in extensiver Ausführung auf neuen baulichen Anlagen, die im Rahmen der GRZ II-Festsetzung von 0,9 als erforderlich angesehen wird, wird sich 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 CO₂-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.

9. Altlasten und Kampfmittel

An der südlichen Grenze zum Bebauungsplan befindet sich das Gelände eines Maschinenbaubetriebes, der im Verzeichnis über Verdachtsflächen und schädliche Bodenveränderungen des Kreises Steinfurt registriert ist (Ifd. Nr.: 19-280). In einem grenznahen Teilbereich liegen der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt Untersuchungen des Bodens aus dem Jahre 2004 vor, aus denen hervorgeht, dass keine Belastungen nachzuweisen waren. Das restliche Betriebsgelände wird nach derzeitigem Kenntnisstand als Verdachtsfläche eingestuft. Auswirkungen auf das Bebauungsplangebiet können daher nicht in Gänze abgeschätzt werden. Ein entsprechender Hinweis über diesen Sachverhalt wurde in das Plandokument aufgenommen.

Darüber hinaus vermutet der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe im östlichen Bereich des Flurstücks 540 zwei Stellungsbereiche aus dem zweiten Weltkrieg. Der Kampf-

mittelbeseitigungsdienst empfiehlt, die Stellungsbereiche zu sondieren, falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden. Auch hier ist ein entsprechender Hinweis in das Plandokument aufgenommen worden.

10. Entwässerung

In der Sandkampstraße und Düsterbergstraße liegen sowohl Schmutz- also auch Regenwasserkanäle, in die die zukünftigen Bauvorhaben einleiten. Die festgesetzte Dachbegrünung auf Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern ermöglicht eine zeitliche Verzögerung der Einleitung von Niederschlagswasser ins Kanalnetz z.B. bei Starkregenereignissen, was sich positiv auf die Infrastruktur auswirkt.

11. Bodenfunktion

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit „Hopstener Sandplatten“. Das Gebiet weist als Bodentyp Podsol auf. In Bezug auf die Grundwasserschutzfunktion zeigt der Bereich eine gute Filterwirkung bei schneller Infiltration und langsamer Ausbreitung von Verschmutzungen. Der Grundwasserleiter weist eine geringe Mächtigkeit mit guter Porendurchlässigkeit auf. Der Grundwasserflurabstand beträgt 2,00 bis 3,00 m. Als potentielle natürliche Vegetation ist dem Plangebiet ein trockener Eichen-Birkenwald zuzuordnen. Das Plangebiet weist nur geringe topographische Bewegungen auf. Es fällt von Süd von 38,08 m NHN nach Nord auf 37,18 m NHN im Norden.

12. Umsetzung und 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.

III. PLANVERFAHREN

13. 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.

14. Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten

Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB + Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB	12. 05. 2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	28.06.2021 bis 23.07.2021
Beratung des StUK über die Ergebnisse der Beteiligungen gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB/Beschluss zur Offenlage	11.05.2022
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	II. - III. Quartal 2022
Beschluss über Anregungen/Satzungsbeschluss im Rat	III. Quartal 2022
Rechtskraft	III. - IV. Quartal 2022

Rheine, den 22.04.2022

Stadt Rheine
Der Bürgermeister

Im Auftrag

Matthias van Wüllen

Leiter Stadtplanung