

Begründung

Bebauungsplan Nr. 319

Kennwort:
"Hovesaatstraße / Lingener Damm"

- Entwurf -

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 14.02.2024

INHALTSVERZEICHNIS

I	VORBEMERKUNGEN	3
1	Anlass und Ziele der Planung	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Planverfahren.....	3
2	Geltungsbereich	3
3	Planungsrechtliche Vorgaben	4
3.1	Regionalplan Münsterland	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Bebauungsplanung.....	5
II	PLANUNG	6
1	Städtebauliches Konzept	6
2	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6
2.1	Art der baulichen Nutzung	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
2.3	Entwässerung	8
2.4	Örtliche Bauvorschriften / Bauliche Gestaltung	8
2.5	Umwelt- und Artenschutz.....	9
3	Auswirkungen der Planung	9
3.1	Kommunaler Klimaschutz.....	9
4	Flächenbilanz	10
III	VERFAHRENSÜBERSICHT	11

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.

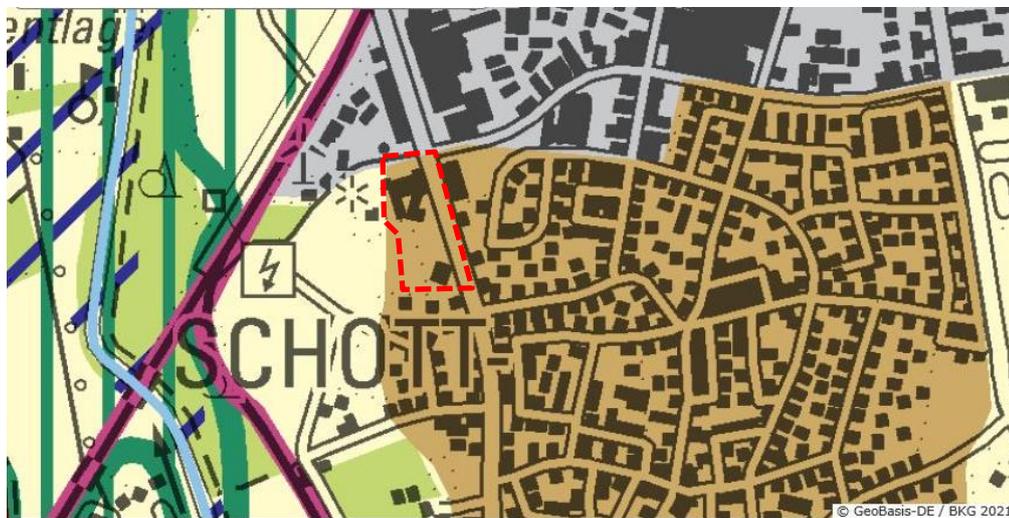
Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

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.

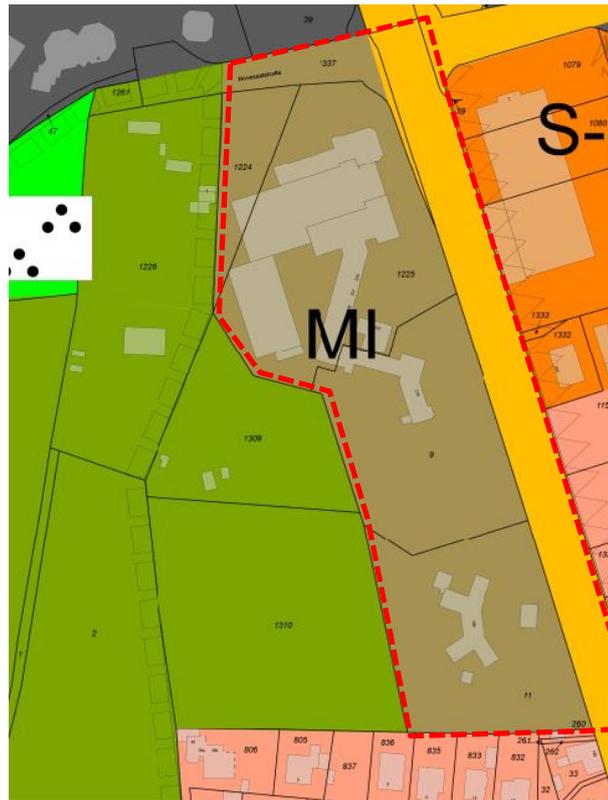
Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes sowie eines Urbanen Gebietes werden daher als regionalplankonform angesehen. Insofern wird gemäß § 1 Abs. 4 BauGB dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung Rechnung getragen.



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 unbeplanter 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.

Die Baufelder orientieren sich einerseits am vorhandenen Gebäudebestand andererseits aber auch am qualitativ hochwertigen Baum- und Grünbestand. Entsprechend liegen die Baugrenzen außerhalb der Kronentraufbereiche und schützenswerten Grünstrukturen, um den Baum- und Grünbestand dauerhaft zu sichern. Dies führt zwangsläufig zu atypischen Baufeldern, die jedoch eine Erweiterung der Bestandsbebauung in vielen Bereichen weiterhin ermöglichen, wo es aus Sicht des Baumschutzes sinnvoll und umsetzbar erscheint.

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 im 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 und
- Abwanderungen aus der Innenstadt oder zentralen Versorgungsbereichen aufgrund der angebotenen zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente verursachen.

Während Vergnügungsstätten im GEe zulässig sind, werden Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution als Unterart der Nutzungsart „Gewerbebetriebe“ als nicht zulässig festgesetzt, um einen „Trading-Down-Effekt“ sowie weitere Auswirkungen wie Beeinträchtigung des Images des Gewerbegebietes oder negativen Einfluss auf die direkte Nachbarschaft zu verhindern. Darüber hinaus handelt es sich bei dem GEe-Gebiet um einen Standort, der trotz Lage an einer vielbefahrenen Ortseingangsstraße so integriert ist, dass er bedeutenden Einfluss auf die direkte Umgebungsbebauung, Nutzungen und das Stadtbild hat. Um hier Verdrängungsprozesse und Konflikte mit der Nachbarschaft (bestehenden Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen) zu vermeiden, ist die in Rede stehende Festsetzung erforderlich.

Alle hier genannten und zukünftig unzulässigen gewerblichen Nutzungen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht im Plangebiet vorhanden. Entsprechend soll die Situation des Bestandes langfristig via Bauleitplanung gesichert werden.

Für das nördlich gelegene GEE-Gebiet liegt das Hauptaugenmerk auf die Ausübung des (nicht-störenden) Gewerbes, was insbesondere mit Blick auf die umliegenden gewerblichen Nutzungen rund um den Kreuzungsbereich Lingener Damm / Hovesaatstraße / Am Stadtwalde den gewerblichen Charakter langfristig sichert und atypische bzw. das Gewerbe störende Nutzungen ausschließt.

Das MU-Gebiet soll als Puffer zwischen den nördlichen Gewerbenutzungen und den im Süden angrenzenden Wohnnutzungen fungieren und eine Art Übergang zwischen den beiden Nutzungstypen darstellen. In einem Mischgebiet stehen die beiden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Unterbringung von Gewerbebetrieben“ gleichberechtigt nebeneinander, was de facto im Bestand nicht vorhanden ist. Entsprechend wurde ein MU ausgewiesen, was sich hinsichtlich der quantitativen Gleichstellung von Wohnen und Gewerbe offener zeigt und für die Zukunft einen robusteren Nutzungsrahmen darstellt. Zusätzlich bietet das MU dem südlichen Teil des Plangebietes mehr Spielraum für potenzielle, neue Nutzungen.

Aufgrund der Nähe zum südlich gelegenen Wohngebiet schließt der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und Tankstellen im MU-Gebiet aus, um einerseits Nutzungs- und Interessenskonflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden, andererseits um den Störgrad, der von diesen Nutzungen ausgeht, gering zu halten. Aufgrund der integrierten Lage zwischen den nördlichen Gewerbegebieten und den südlichen Wohnquartieren sind im MU – wie im GEE-Gebiet – Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Wohnungsprostitution nicht zulässig, um negative Auswirkungen auf die direkte Nachbarschaft zu vermeiden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche und GRZ

Sowohl im GEE als auch im MU werden über Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen dargestellt. Im Bereich des GEE orientiert sich die Ziehung der Baugrenzen an dem auf dem Flurstück 9 vorhandenen Gehölzbestand. Um diesen aus fachlicher Sicht zu schützen und dauerhaft zu erhalten, liegen die Baugrenzen außerhalb des Kronentraufbereiches.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) wird eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt, die sich an den Ausweisungen des nördlichen Angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 134 orientieren. Die Obergrenze für GE-Gebiet gem. § 17 BauNVO auszuweisen ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich, da einerseits die Bestandssituation keine großflächige Versiegelung aufweist und andererseits die umgebenden Bebauungspläne ebenfalls eine geringere Flächenversiegelung zulassen.

Für das Urbane Gebiet (MU) wird eine GRZ I von 0,6 festgesetzt. Dies soll einen Übergang zwischen kleinteiliger Wohnbebauung mit geringerer Flächenversiegelung im Süden und der höheren Flächenversiegelung der gewerblichen Nutzungen im Norden darstellen.

Aus städtebaulicher Sicht wird in Sachen Versiegelung ein für das Plangebiet verträgliches Maß an Nachverdichtung auf den Grundstücken ermöglicht.

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) wird die Geschossigkeit auf III Vollgeschosse und im Urbanen Gebiet (MU) auf II Vollgeschosse festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Ausweisung der umgebenden Bebauungspläne bzw. der vorhandenen Bestands- und Umgebungsbebauung.

2.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Baukörperhöhe wird für das GEE mit einer GHmax. von 12,00 m und im MU mit 10,75 m festgesetzt. Dies soll eine angemessene Ausnutzung der festgesetzten Vollgeschossigkeit ermöglichen und dennoch eine Begrenzung in der Höhe darstellen, so dass potenziell höhere Gebäude weiterhin sich in die nähere Umgebung harmonisch einfügen.

2.2.4 Bauweise

Aufgrund der bestehenden Nutzung und Gebäudestruktur wird im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) die abweichende Bauweise („a“) festgesetzt, d. h. die Errichtung von Gebäuden in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand ist ohne Beschränkung der Gebäudelänge zulässig.

Im Bereich des MU ist die offene Bauweise festgesetzt, die sich in der Umgebungsbebauung wiederfindet.

2.3 Entwässerung

Regen- und Schmutzwasser kann weiterhin in die angrenzende, vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

Bei Änderungen im Baubestand bzw. der Nutzung ist ein entsprechender Entwässerungsantrag bei den Technischen Betrieben Rheine – Abteilung Entwässerung zur Genehmigung vorzulegen.

2.4 Örtliche Bauvorschriften / Bauliche Gestaltung

2.4.1 Dachbegrünungspflicht bei Flachdächern und flach geneigten Dächern

Im Rahmen einer ökologischen Kompensation der potenziell neu zu versiegelten Flächen, wird eine verbindliche, mindestens extensiv ausgeführte Dachbegrünung von Dächern baulicher Anlagen mit einer Neigung bis zu 15° mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm festgesetzt. Die Dachbegrünung ist dabei vollflächig auszuführen. Die Dachbegrünung ist bereits bei der Statik und Konstruktion des Gebäudes zu berücksichtigen. Von der Dachbegrünungspflicht sind Teilflächen, die zur Gewinnung von regenerativer Energie (Solarthermie, Photovoltaik) für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Tageslicht-Beleuchtungselemente genutzt werden, ausgenommen. Die Kombination von Gründach und Solaranlagen ist zulässig.

Neben der ökologischen Kompensation dient ein Gründach als Puffer bei Starkregenereignissen, sodass das Regenwasser auf dem begrünten Dach zwischengespeichert und erst mit einer zeitlichen Verzögerung in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet wird. Das Gründach kann zusätzlich eine Vorfilterfunktion ausüben. Darüber hinaus wirkt sich ein mit Pflanzen begrüntes Dach positiv auf das lokale Mikroklima und fördert die Artenvielfalt in der direkten näheren Umgebung.

Insbesondere großflächige und flach geneigte Dächer eignen sich für die Umsetzung von Dachbegrünung.

2.5 Umwelt- und Artenschutz

2.5.1 Baumbestand

Der auf dem Flurstück 9 befindet sich ein großflächiger Gehölzbestand, der im Sommer 2022 näher untersucht wurde. Aufgrund des guten ökologischen Zustandes der Bäume und Grünstrukturen, sind diese im Bebauungsplan mit einem Erhalt festgesetzt und die Baugrenzen entsprechend um die Kronentraufbereiche bzw. den Bestandsgebäuden gezogen. Um die Bestandsbäume dauerhaft zu schützen, ist der Kronentraufbereich von jeglicher Bebauung freizuhalten.

2.5.2 Artenschutzgutachten

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I und II angefertigt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 319 in NRW planungsrelevante Vogel- und Fledermausarten vorkommen.

Im Geltungsbereich wurden vier Fledermausarten (Zwerg-, Rohhaut-, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler) und der Star sicher nachgewiesen. Hinzu kommen Nachweise der Gattungen Myotis oder Plecotus sowie nicht näher bestimmbare Nyctaloide. Der Geltungsbereich hat eine Bedeutung als Jagdhabitat mehrerer Fledermausarten. Die Gebäude besitzen ein hohes Quartierpotenzial für Fledermäuse. Mit Ausnahme eines Einzelquartiers wurden keine Sommerquartiere nachgewiesen. Zur sicheren Vermeidung des Eintretens eines Verbotstatbestandes ist bei Baumaßnahmen an den bestehenden Gebäudekomplexen mit Quartierpotenzial zu prüfen, ob Fledermäuse das betreffende Gebäude als Quartier nutzen.

Nach gutachterlicher Ansicht sind Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG nicht gegeben bzw. können durch geeignete Maßnahmen, die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen wurden, vermieden werden.

Die Artenschutzprüfung I und II vom Fachbüro „Landschaftsplanung Osnabrück Volpers & Mütterlein GbR“ liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei.

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 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 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, Temperaturlausgleich).

Durch die anvisierte Festsetzung einer verbindlichen Grundflächenzahl (GRZ) werden die Versiegelung und die Bebauung der Grundstücke nachhaltig geregelt. Die verbindliche Dachbegrünung in extensiver Ausführung sowie die Festsetzung von vorhandenen Grünstrukturen mit Erhalt 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 bzw. Erweiterungen 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.

4 Flächenbilanz

Gewerbegebiet (GEE)	16.487 m ² / 1,6 ha
Urbanes Gebiet (MU)	6.083 m ² / 0,6 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	7.833 m ² / 0,8 ha
Gesamt	30.403 m² / 3,0 ha

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	20.12.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	05.01.2022 – 28.01.2022
Beschluss über die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	28.02.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage	I / 2024
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	I – II / 2024
Beschluss über die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung und Satzungsbeschluss	II / 2024
Rechtskraft	II / 2024

Rheine, 14.02.2024
Stadt Rheine
Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....

Matthias van Wüllen
Leiter Stadtplanung