

## ANLAGE 1 zur Vorlage Nr. 064/24

Bebauungsplan Nr. 319,

Kennwort: "Hovesaatstraße / Lingener Damm", der Stadt Rheine

### I. Abwägungsbeschluss

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m.  
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

1.1 Anlieger der Hovesaatstraße, 48429 Rheine;  
Schreiben vom 21.1.2022

Inhalt:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,*

*unser Firmengelände grenzt westlich an das im Bebauungsplan dargestellte Gebiet an. Wir wünschen uns eine langfristige Perspektive mit entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten für unseren Garten- und Landschaftsbau. Daher bitten wir, dass unser Grundstück mit in die Planung aufgenommen und auch als Gewerbegebiet ausgewiesen wird.*

*Unsere mittelfristigen Ziele sichert derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP Nr. 3 "Hovesaatstraße Süd" planungsrechtlich ab. Da unsere Söhne den Betrieb in wenigen Jahren weiterführen wollen, wünschen wir uns auch auf lange Sicht die Möglichkeit einer betrieblichen Weiterentwicklung an diesem Standort.*

*Mit freundlichen Grüßen“*

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das in Rede stehende Grundstück grenzt westlich an den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 319, Kennwort: „Hovesaatstraße / Lingener Damm“ und wird planungsrechtlich vom Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 3, Kennwort: „Hovesaatstraße - Süd“ überplant. Ziel und Inhalt des VEP 3 war und ist es, den betrieblichen Entwicklungsabsichten des ansässigen Garten- und Landschaftsbaubetriebes mit Gartenbauschule hinsichtlich der Errichtung einer Remise für Fahrzeuge, Geräte sowie Büro- und Sozialräume nachzukommen. Entsprechend setzt der VEP dezidierte Nutzungsmöglichkeiten fest: „Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist nur ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit zweckentsprechenden Nutzungen zulässig. Die offene Lagerung von Materialien und Schuttgütern ist auf höchstens 50 m<sup>3</sup> begrenzt.“ (s. S. 4 der Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3, Kennwort: „Hovesaatstraße – Süd“). Darüber hinaus gibt die Begründung des VEP den Hinweis, dass sich die anderweitigen Flächen des Betriebsgeländes im Außenbereich befinden und entsprechend planungsrechtlich gem. § 35 BauGB beurteilt werden. Vorgesehen sei die Fortführung einer Gartenbauschule. (s. ebd.) Diese hier dargestellte Zielsetzung Bebauungsplanes wird weiterhin von der Stadtplanung mitgetragen.

Mit Blick auf das übergeordnete Planungsrecht, wird die Fläche des Betriebsgeländes im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Erholungsgebiet“ dargestellt. Der Regionalplan Münsterland stellt die in Rede stehende Fläche als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar.

Aufgrund der Darstellungen des übergeordneten Planungsrechts des Regionalplanes Münsterland, des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das in Rede stehende Firmengelände als Außenbereich zu betrachten. Nach Auffassung der Stadtplanung der Stadt Rheine soll dieser Bereich auch zukünftig als Außenbereich eingestuft werden und das aktuell geltende Planungsrecht Anwendung finden. Entsprechend wird keine Aufnahme in den in Aufstellung befindlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 319, Kennwort: „Hovesaatstraße / Lingener Damm“ erfolgen.

Im Ergebnis wird der Anregung nicht gefolgt.

## 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

### 2.1 Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt, Steinfurt; Stellungnahme vom 26.01.2022:

#### Inhalt:

*„Guten Tag Frau XXX,*

*Naturschutz und Landschaftspflege*

*Es wird angeregt, den vorhandenen Gehölzbestand im Plangebiet zum Erhalt festzusetzen. Ich weise darauf hin, dass aus fachlicher Sicht der Erhalt nur gewährleistet ist, wenn die Baugrenzen mindestens außerhalb des Kronentrauf- und Wurzelbereiches liegen.*

*Auskunft erteilt Frau XXX, Tel.: 02551 69-XXXX*

*Freundliche Grüße“*

#### Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die geforderte Festsetzung der Bestandsbäume sowie das Festsetzen der Baugrenzen außerhalb der Kronentraufbereiche wurde im Bebauungsplanentwurf übernommen. Der Eingabe wurde entsprechend gefolgt.

### 2.2 Handwerkskammer Münster, Münster Stellungnahme vom 28.01.2022:

#### Inhalt:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,*

*zum Bebauungsplanentwurf regen wir an, dass im MU-Gebiet entsprechend § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO eine Wohnnutzung der Erdgeschossenebenen ausgeschlossen wird oder idealerweise entsprechend Nr. 4 ein bestimmter Anteil festgelegt wird, welcher mindestens für gewerbliche Nutzung zu verwenden ist. Andernfalls wird sich im MU-Gebiet erfahrungsgemäß häufig keine Nutzungsmischung entwickeln, sondern ein Wohngebiet, welches einen höheren Lärmrichtwert aufweist.*

*Sie schließen sowohl im eingeschränkten GE-Gebiet wie auch im Urbanen Gebiet den Einzelhandel mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Rheinenser Sortimentslisten aus. Wir regen an, diese Listen in den B-Plan aufzunehmen.*

*Im Gewerbegebiet lassen Sie Annexhandel als Ausnahme vom Ausschluss ausnahmsweise zu. Sie reden in diesem Zusammenhang von „Eigenproduktionen“. Die Kunden dienstleistender Handwerksbetriebe (ohne „Eigenproduktionen“) erwarten von den Betrieben oft als untergeordneten Betriebsbestandteil auch den Handel mit zugekauften Zubehörwaren. Wir regen daher an, auf die ausdrückliche Beschränkung auf Eigenproduktionen zu verzichten. Dass damit kein Freibrief für den Verkauf von Waren aller Art ausgestellt würde, wäre nach unserer Auffassung durch die von Ihnen gewählte Formulierung „... im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb...“ sichergestellt.*

*Wir freuen uns über eine Berücksichtigung unserer Anregungen, bei Rückfragen oder für einen weiteren Austausch stehen wir gerne zu Verfügung.*

*Freundliche Grüße“*

#### Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis.

#### *Ausschluss von Wohnnutzung im EG des Urban Gebietes*

Bei dem ausgewiesenen Urbanen Gebiet (MU) handelt es sich um eine Bestandssituation mit einer gewerblich genutzten Einheit, die das Wohnen nicht stört. Um die Bestandssituation zu sichern, darüber hinaus weitere Entwicklungsmöglichkeiten – insbesondere in der Breite der möglichen Nutzungen – zu bieten und einen Übergang von dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet und dem südlich gelegenen Wohngebiet zu bieten, ist entsprechend ein MU für gemischte Nutzungen ausgewiesen.

Aus städtebaulicher Sicht ist ein Ausschluss des Wohnens im Erdgeschoss nicht erforderlich und zielführend. Es handelt sich bei der Lage des MU im gesamtstädtischen Zusammenhang nicht um eine Innenstadtlage / Zentrums Lage, die einen expliziten Ausschluss des Wohnens in der Erdgeschosszone bzw. vertikale Nutzungsmischung zur Wahrung des Charakters und des Funktionsgefüges bedarf. Vielmehr ist die Lage als Übergang zweier unterschiedlicher Nutzungszonen zu charakterisieren, der durch eine generelle Mischung der Nutzungen besteht und sich an die konkreten Gliederungsbedarfe der zukünftigen Nutzer orientiert.

Wie dargelegt, wird der Anregung nicht gefolgt.

#### *Aufnahme der „Rheiner Sortimentsliste“ in den Bebauungsplan*

Aus Übersichtsgründen wird die „Rheiner Sortimentsliste“ in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

#### *Anpassung der Annexregelung (Verzicht auf ausdrückliche Beschränkung auf Eigenproduktion)*

Im vorliegenden Gewerbegebiet soll das das Wohnen nicht störende Gewerbe ausgeübt werden und, sofern es zum Einzelhandel kommt, sind nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente gem. Rheiner Sortimentsliste ausgeschlossen. Dies entspricht der Bestandssituation sowie der Gewerbestruktur der direkten Umgebung. Diese Zielsetzung ist im stadtentwicklungspolitischen Interesse einer zukunftsorientierten und nachhaltigen Innenstadtentwicklung sowie Entwicklung des in Rede stehenden Gewerbegebietes.

Ein kompletter Ausschluss der Vorgabe, dass die zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente nur aus eigener Produktion stammen dürfen, steht entgegen der dargestellten verträglichen und nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung. Es ist zu befürchten, dass einerseits die angrenzenden Gewerbebetriebe ungleich behandelt werden, andererseits können –

selbst in kleinen Mengen – negative Auswirkungen in der Innenstadt spürbar werden und zu städtebaulichen Missständen führen.

Vor diesem Hintergrund wird der Anregung nicht gefolgt, die in Rede stehende Festsetzung jedoch durch Aufnahme einer Maximalgröße der Verkaufsfläche geschärft.

## 2.3 Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, Münster Stellungnahme vom 27.01.2022

### Inhalt:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,*

*zu dem vorgenannten Bebauungsplanentwurf, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 03.01.2022 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung.*

*Wir begrüßen das planerische Ziel, die vorhandenen gewerblichen Flächen zu sichern und eine Entwicklung im Sinne der Nachverdichtung zu ermöglichen.*

*Wir regen an die Festsetzung 1.2 zur Steuerung des Einzelhandels redaktionell zu überarbeiten, um die Formulierungen zur sog. Annex-Regelung klarzustellen.*

*Wir äußern Bedenken hinsichtlich der Festsetzung 2.1 Dachbegrünung. Hier soll eine Pflicht zur vollflächigen Begrünung der Dachflächen festgelegt werden. Wir regen an, einen prozentualen Flächenanteil der Dachfläche von der Festsetzung auszunehmen, um z.B. technische Aufbauten, Lichtschächte, Schornsteine etc. berücksichtigen zu können.*

*Grundsätzlich stehen wir der nachhaltigen Ausgestaltung von Gewerbegebieten positiv gegenüber. Viele Gewerbebetriebe haben Aspekte der Nachhaltigkeit in der Ausrichtung ihres unternehmerischen Handelns fest verankert und leisten einen erheblichen Beitrag, um z.B. die klimatischen Auswirkungen ihrer Tätigkeit zu steuern. Wir halten daher auf Freiwilligkeit basierende Maßnahmen aus betrieblichem Eigenantrieb für sinnvoller als pauschale Festsetzungen. Sofern Festsetzungen getroffen werden, regen wir an, eine nachvollziehbare fachliche Begründung für die gewählten Flächenanteile anzuführen, um die Rechtssicherheit des Planes zu gewährleisten.*

*Wir weisen im Weiteren ausdrücklich darauf hin, dass eine Dachbegrünung übliche Baukosten erheblich steigern kann, zum Beispiel durch zusätzlich notwendige statische Elemente bei großen Dachflächen in Leichtbauweise. In Einzelfällen kann eine Dachbegrünung bedingt durch betriebliche Abläufe generell nicht möglich sein (z.B. notwendige Sektionaltore in Dachanlagen zum Transport großer Produkte, notwendige technische Anlagen auf Dächern, zwingende Verwendung von transparenten Dächern oder Glasdächern / Gewächshäusern, etc.). Sofern aus bestimmten Gründen eine geforderte Dachbegrünung oder Nutzung für Anlagen nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen möglich ist, sollte im Sinne der Gewerbetreibenden eine Befreiung von den Festsetzungen ermöglicht werden.*

*Freundliche Grüße“*

### Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### Klarstellung der Annexregelung:

Im vorliegenden Gewerbegebiet soll das das Wohnen nicht störende Gewerbe ausgeübt werden und, sofern es zum Einzelhandel kommt, sind nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente gem. Rheiner Sortimentsliste ausgeschlossen. Dies entspricht der Bestandssituation sowie der Gewerbestruktur der direkten Umgebung und ist im stadtentwicklungspolitischen

Interesse einer zukunftsorientierten und nachhaltigen Innenstadtentwicklung sowie Entwicklung des in Rede stehenden Gewerbegebietes.

Ein kompletter Ausschluss der Vorgabe, dass die zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente nur aus eigener Produktion stammen dürfen, steht entgegen der dargestellten verträglichen und nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung. Es ist zu befürchten, dass einerseits die angrenzenden Gewerbebetriebe ungleich behandelt werden, andererseits können – selbst in kleinen Mengen – negative Auswirkungen in der Innenstadt spürbar werden und zu städtebaulichen Missständen führen.

*Zur Dachbegrünung:*

Die Thematik der Dachbegrünungspflicht bei Neubauten ist aus städtebaulicher Sicht unumgänglich und grundlegender Bestandteil einer zukunftsorientierten Gewerbegebietsentwicklung. Vor dem Hintergrund, dass in Gewerbegebieten oftmals großflächige und dazu un- bzw. untergenutzte Flachdachflächen in Verbindung mit großflächigen Bodenversiegelungen auf dem Grundstück (Stellplätze, Zuwegungen, Rangierflächen, Lagerflächen, etc.) vorhanden sind, ist eine Dachbegrünung, wo es aus fachlicher Sicht sinnvoll und umsetzbar ist, zwingend erforderlich. Die Dachbegrünungsfestsetzung wird jedoch dahingehend angepasst, dass für Bereiche, die für eine Tageslichtbeleuchtung und / oder für technische Aufbauten erforderlich sind, von Begrünung ausgenommen werden können.

## 2.4 Technische Betriebe Rheine – Abteilung Entwässerung

Stellungnahme vom 21.01.2022:

### Inhalt:

*„Gegen die vorgelegten Bebauungsplan bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht keine Bedenken.“*

*Anmerkungen:*

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

*- Die Festsetzung einer Dachbegrünung bei Dachflächen > 15° Neigung wird von unserer Seite befürwortet, da dadurch die - durch eine mögliche Flächenverdichtung resultierende - erhöhte Regenwasserabflussmenge teilweise kompensiert, zumindest aber gedämpft wird.*

*- Im Bebauungsplan wird keine GRZ-Zahl festgesetzt, die maximal mögliche befestigte Fläche ist daher nicht abschätzbar. Sollte sich die versiegelte Fläche in einem nicht unerheblichen Umfang erweitern, behält sich die TBR vor, eine Begrenzung der Regenwassereinleitmenge zu fordern.*

*- Bei Änderungen im Baubestand bzw. der Nutzung ist ein entsprechender Entwässerungsantrag zur Genehmigung vorzulegen.“*

### Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Informationen der Entwässerungsplanung werden in einem separaten Kapitel in den Bebauungsplan aufgenommen.

Konkrete GRZ-Festsetzungen werden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingepflegt und in der Offenlage einsehbar sein, sodass eine erneute Stellungnahme von der TBR – Entwässerung eingeholt wird.

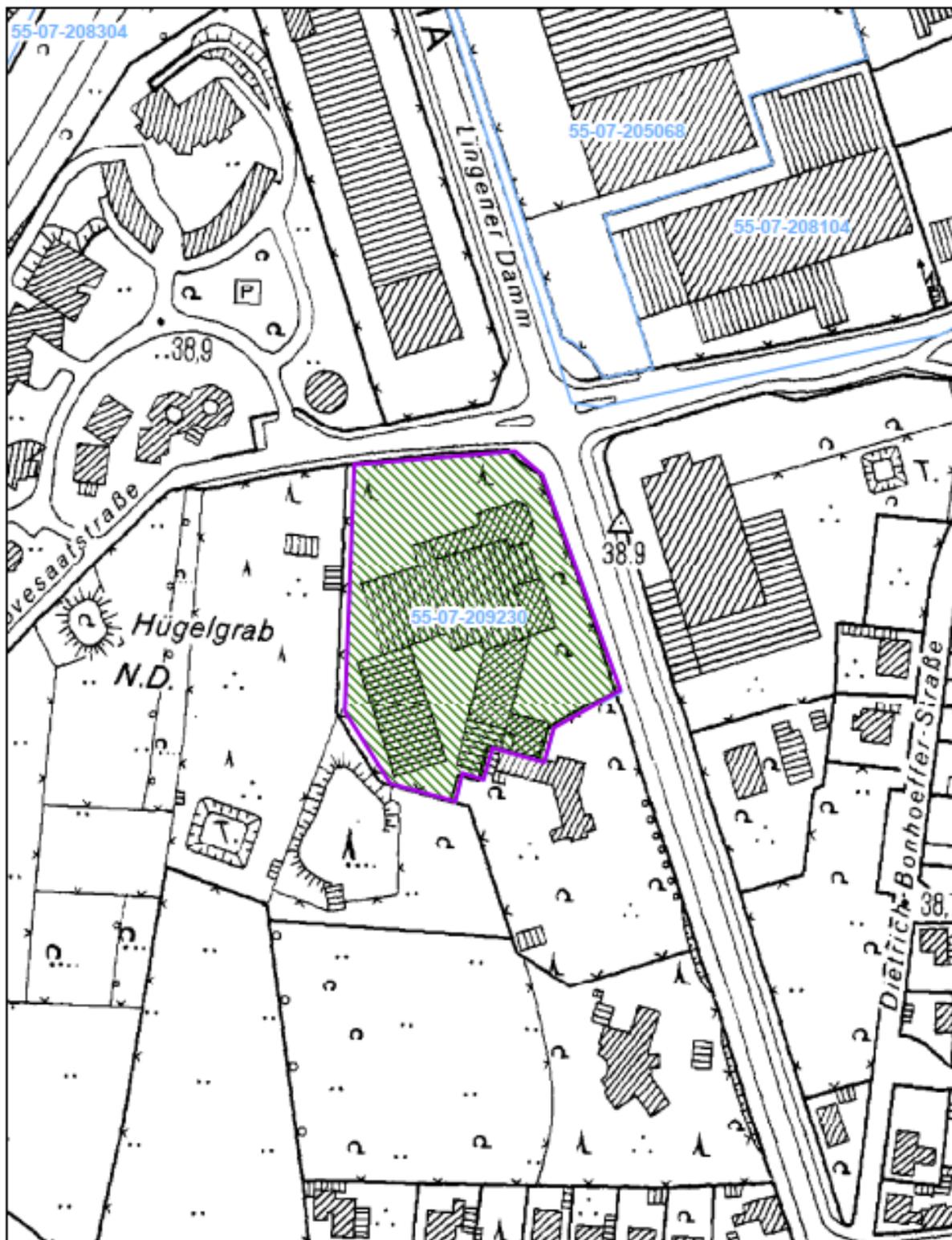
## 2.5 Bauordnung / Kampfmittelräumung Stadt Rheine Stellungnahme vom 10.01.2022

### Inhalt:

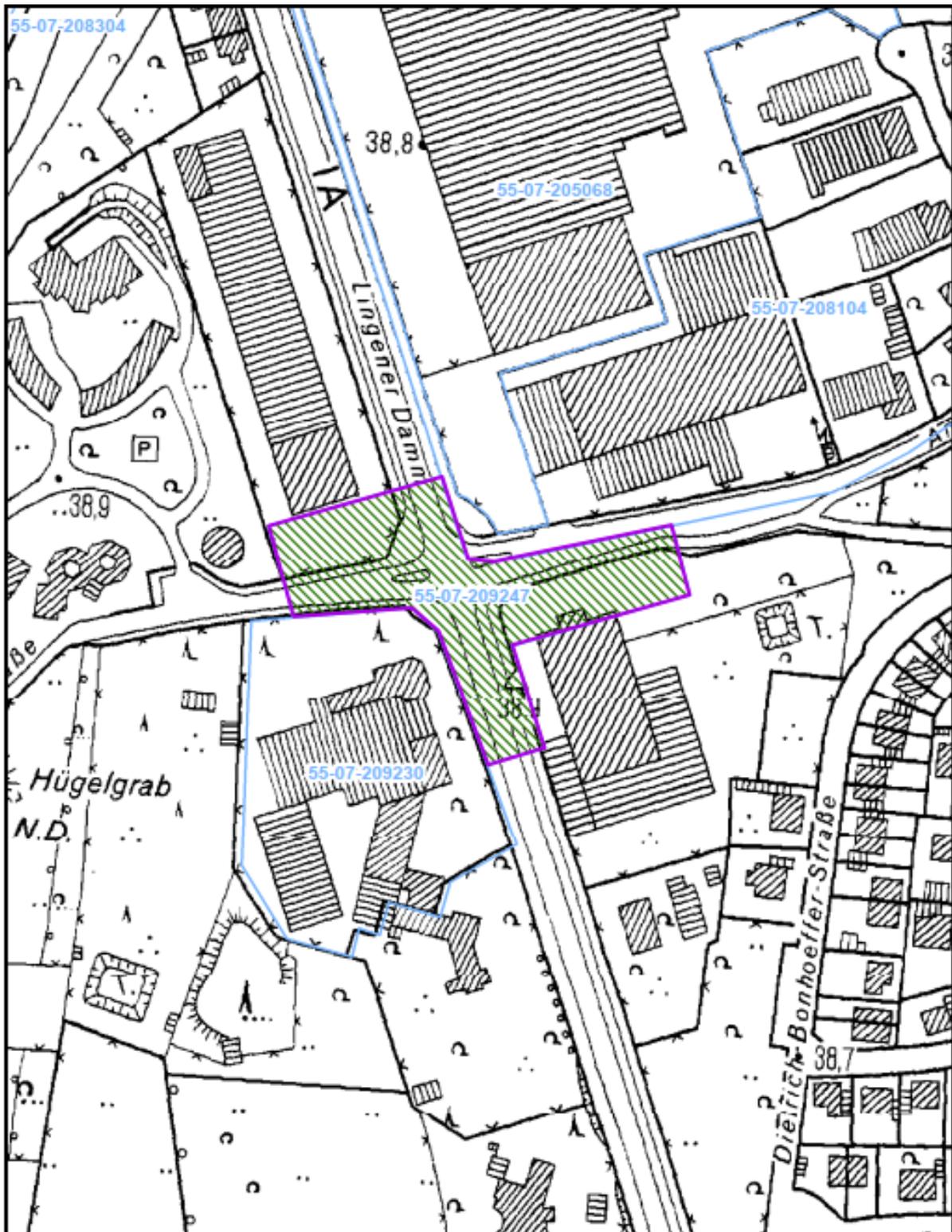
*„Es sind keine Kampfmittelerkundungsmaßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.“*

### *Allgemeines:*

*Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.“*



<p>Bezirksregierung Arnsberg</p> 	<p><b>Herausgeber:</b> Bezirksregierung Arnsberg Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe In der Krone 31 58099 Hagen</p>	<p>○ Blindgängerverdachtspunkt ○ Blindgängerverdachtspunkt geräumt</p> <p>□ Antragsfläche □ sonstige Antragsflächen □ Stellungsbereich</p> <p>▨ keine erkennbare Belastung ▨ Bombardierung ▨ Fläche mit Beschuss</p>
<p>55-07-209230</p>	<p><b>Hinweis:</b> Diese Karte hat nur Gültigkeit für den beantragten Bereich des angegebenen Vorgangs. Sie darf nur gemeinsam mit der für diesen Vorgang ergangenen textlichen Empfehlung verwendet werden. Eine darüber hinausgehende Gültigkeit ist nicht vorhanden.</p>	
<p><b>Maßstab: 1:2.000</b></p>		



<p>Bezirksregierung Arnsberg</p> 	<p><b>Herausgeber:</b> Bezirksregierung Arnsberg Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe In der Krone 31 58099 Hagen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Blindgängervendachpunkt</li> <li> Blindgängervendachpunkt gekrümmt</li> <li> Antragfläche</li> <li> sonstige Antragflächen</li> <li> Stellungsbereich</li> <li> keine erkennbare Belastung</li> <li> Bombardierung</li> <li> Fläche mit Beschuss</li> </ul>
<p>55-07-209247</p>	<p><b>Hinweis:</b> Diese Karte hat nur Gültigkeit für den beantragten Bereich des angegebenen Vorgangs. Sie darf nur gemeinsam mit der für diesen Vorgang ergangenen textlichen Empfehlung verwendet werden. Eine darüber hinausgehende Gültigkeit ist nicht vorhanden.</p>	
<p>Maßstab: 1:2.000</p>		



<p>Bezirksregierung Arnsberg</p> 	<p>Herausgeber: Bezirksregierung Arnsberg Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe In der Krone 31 58099 Hagen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Blindlingsversuchspunkt  keine erkennbare Belastung</li> <li> Blindlingsversuchspunkt geräumt  Bombardierung</li> <li> Antragfläche  Fläche mit Beschuss</li> <li> sonstige Antragflächen</li> <li> Stellungsbereich</li> </ul>
<p>55-07-209715</p>	<p><b>Hinweis:</b> Diese Karte hat nur Gültigkeit für den beantragten Bereich des angegebenen Vorgangs. Sie darf nur gemeinsam mit der für diesen Vorgang ergangenen textlichen Empfehlung verwendet werden. Eine darüber hinausgehende Gültigkeit ist nicht vorhanden.</p>	
<p>Maßstab: 1:1.000</p>		

### Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und sachdienliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 2.6 Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15

Stellungnahme vom 17.01.2022

### Inhalt:

„Sehr geehrte Frau XXX,

*die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung;*

*Gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf 319 Hovesaatstraße/Lingener Damm bestehen grundsätzlich keine Einwände.*

*Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus dem beige-fügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden.*

*Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:*

*Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.*

*Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.*

*Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse [Planskunft.West1@telekom.de](mailto:Planskunft.West1@telekom.de) oder im Internet unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de>*

*Vielen Dank!“*



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag				
TI NL	West					
PTI	Münster					
ONS	Rhine	AsB	6			
Bemerkung:		VaB		Sicht	Lageplan	
		Name	A1162495	Maßstab	1:1250	
		Datum	17.01.2022	Blatt	1	

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und sachdienliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.