Vorlage Nr. 280/22

Betreff: 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130,
Kennwort: "Baarentelgen Süd", der Stadt Rheine

- I. Abwägungsbeschluss
- II. Beschluss über die Abwägungsempfehlung
des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz
- III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	31.08.2022	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
Rat der Stadt Rheine	27.09.2022	Berichterstattung durch:	Herrn Hachmann Frau Schauer

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 51 Stadtplanung

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja	☒ Nein		
☐ einmalig	☐ jährlich	☐ einmalig + jährlich	
Ergebnisplan		Investitionsplan	
Erträge	€	Einzahlungen	€
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€
Finanzierung gesichert			
☐ Ja	☐ Nein		
durch			
☐	Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt		
☐	sonstiges (siehe Begründung)		

Beschlussvorschlag:

I. Abwägungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine die Abwägung aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den beigefügten Abwägungsvorschlägen (siehe Anlage 1).

II. Beschluss über die Abwägungsempfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Beschlüsse des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (siehe Anlage 2: Vorlage Nr. 168/22) sowie § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (siehe Anlage 1) billigend zur Kenntnis und beschließt diese. Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB und § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung wird die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130, Kennwort: "Baarentelgen Süd", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Begründung:-

Ziel des Änderungsverfahrens ist die Sicherung des Verbleibs des im Änderungsbereich liegenden Gewerbebetriebes am Standort „Sandkampstraße“. 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.

Für die notwendige Betriebserweiterung ist es erforderlich, innerhalb des als Industriegebiet (GI) und Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Bebauungsplangebietes, zwei bestehende Baufelder zu vereinen. Dazu ist es notwendig, die an der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 540 (Erweiterungsfläche), auf ca. 50 m Länge, die in 7 m Breite im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan (10. Änderung Nr. 130, Kennwort: „Baarentelgen Süd“) noch als Fläche

mit der Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzte, vorhandene Wallhecke zu entfernen. Damit wird ein Anbau an das bereits bestehende Gebäude der Fa. Berbel auf dem Flurstück 475 (Sandkampstraße 100) ermöglicht.

Folgende Maßnahmen sind als funktionsgebundene Ersatzmaßnahmen für den aus der Bebauungsplanänderung resultierenden Verlust von ca. 350 m² des vorhandenen Wallheckenbestandes vorgesehen:

A - Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130:

Herstellung einer neuen Wallhecke auf 50 m Länge und 7 m Breite an der Nordseite des Plangebietes bzw. des Flurstückes 540. Dazu ist ein ca. 0,7 m hoher Erdwall anzulegen und es ist eine mehrreihige Anpflanzung von Baum- und Straucharten der pot. natürlichen Vegetation (Stieleiche, Vogelbeere, Stechpalme, Weißdorn, Haselnuss und Feldahorn) vorzunehmen.

Anlage eines 5 m breiten Gebüschsaumes auf ca. 50 m Länge an der Ostseite des Flurstückes 540 (Erweiterungsfläche der Fa. Berbel), vor der dort angrenzenden, außerhalb des Plangebietes liegenden Wallhecke des Wirtschaftsweges „Zum Vennegroben“. Dazu erfolgt eine mehrreihige Anpflanzung aus geeigneten, standortheimischen Laubgehölzarten (Feldahorn, Vogelbeere, Haselnuss, Hundsrose und Ginster).

B - Maßnahme außerhalb des Plangebietes:

Forstrechtlich abgestimmte Ersatzaufforstung mit standortheimischen Laubwald (Erstaufforstung auf Ackerfläche) in einer Flächengröße von 700 m², anteilig auf einer Maßnahmenfläche der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt in Riesenbeck. Für diese Maßnahme hat das an der Sandkampstraße ansässige Unternehmen bereits eine entsprechende Ablösevereinbarung unterzeichnet.

Im Ergebnis werden zwar 350 m² bestehende Wallhecke entfernt, jedoch insgesamt 1.050 m² Wallhecken- und Waldflächen geschaffen. Die Bebauungsplanänderung setzt zudem per textliche Festsetzung weitere Vorgaben zum Baum- und Umweltschutz fest.

Die Festsetzung der GRZ I wird 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.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat vom 18.07.2022 bis einschließlich 18.08.2022 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stel-

lungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt, d.h. insbesondere zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

Über die während dieser Zeit vorgebrachten, abwägungsrelevanten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Satzungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung (Anlage 5) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 6) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind. Die Begründung ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen.

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 3 und 4; Alt-Neu-Gegenüberstellung).

Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz:

Durch die Ausweisung gewerblicher und gemischt genutzter Flächen und die Realisierung der Planung – in diesem Falle die erstmalige Bebauung eines seit 1976 per Bebauungsplan erschlossenen Gewerbegrundstückes – 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 Vereinigung 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 Großteil 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.

Anlagen:

- Anlage 1: Abwägungsvorschläge
- Anlage 2: Vorlage Nr. 168 / 22
- Anlage 3: Bebauungsplanausschnitt - ALT
- Anlage 4: Bebauungsplanentwurf - NEU
- Anlage 5: Begründung
- Anlage 6: Textliche Festsetzungen
- Anlage 7: Umweltbericht (öKon)
- Anlage 8: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (öKon)