

Vorlage Nr. 189/26

Betreff: **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 197,**
Kennwort: "Hansastraße - Nord", der Stadt Rheine

- I. Abwägungsbeschluss
- II. Offenlegungsbeschluss

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	22.04.2026	Berichterstattung durch:	Herrn Dieckmann Frau Jaske Herrn van Wüllen
---	------------	--------------------------	---

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 beschließt die Abwägung aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den beigefügten Abwägungsvorschlägen (siehe Anlage 01).

II. Offenlegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 197, Kennwort: "4. Änderung und Ergänzung Hansastrasse - Nord", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen ist.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Südseite der Bahnstrecke der Tecklenburger Nordbahn mit den Grenzen der Flurstücke 1110 und 1111 bis zur Overbergstraße,
- im Osten: durch die Westseite der Overbergstraße,
- im Süden: durch die Nordseite der Paulstraße auf etwa 150 m gemessen von der Hansaallee in östliche Richtung sowie den Nordseiten der Grundstücke Paulstraße 53 bis 95 (ungerade Hausnummern) sowie der Nordseite des Grundstücks Overbergstraße 37,
- im Westen: durch die Ostseite der Hansaallee bis zur Straße „Am Kleinbahnhof“,
dann
weiterführend bis zur Bahnstrecke der Tecklenburger Nordbahn (Flurstück 1111).

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 169, Gemarkung Rheine-Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

Begründung:

Anlass der Planänderung sind die Erweiterungsabsichten eines Heimwerkerbaumarktes, die nicht nur die bauliche Erweiterung im Bereich der Paulstraße beinhaltet, sondern auch eine Anpassung bzw. Ausweitung der Sortimente und angebotenen Produkte vorsieht. Insofern handelt es sich bei der Anpassung des Planungsrechts nicht nur um eine Bebauungsplanän-

derung, sondern auch um eine Ergänzung. Entsprechend erstreckt sich auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der das gesamte zukünftige Betriebsgelände des einzigen Heimwerkerbaumarktes in Rheine umfasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, zur öffentlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, hat vom 27.05.2025 bis einschließlich 17.06.2025 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte (über einen Monat) bis zum 17.06.2025. Mit der Unterrichtung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB wurden diese zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB 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 Offenlegungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem Bebauungsplan (Anlage 05) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 04) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind.

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf des Bebauungsplanes liegen ebenfalls bei (Anlage 02).

Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz und Klimafolgenanpassung:

Für die Erweiterung und Neuaufstellung des Baumarktes wird überwiegend eine bereits bebaute Fläche genutzt, sodass eine zusätzliche Flächenversiegelung grundsätzlich nicht erforderlich ist. Lediglich die Flurstücke 320 und 321 sind von einer weitergehenden baulichen Entwicklung und damit von zusätzlicher Versiegelung betroffen.

Derzeit sind die Erweiterungsflächen des Heimwerkerbaumarktes der Handlungspriorität 4 zugeordnet. Aufgrund der geplanten baulichen Entwicklung ist davon auszugehen, dass sich die Handlungspriorität im Zuge des Vorhabens nicht wesentlich verschärft.

Im Rahmen der geplanten baulichen Entwicklung sind keine zusätzlichen Verkehrswege erforderlich, gleichzeitig werden gezielt Maßnahmen zum Klimaschutz umgesetzt.

Mit dem geplanten Vorhaben werden somit weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen. Vielmehr wird den Belangen angemessen und zielführend Rechnung getragen.

§ 1a Abs. 5 BauGB verpflichtet die Gemeinden, im Rahmen der Bauleitplanung sowohl Maßnahmen zum Klimaschutz als auch zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Dieser Grundsatz ist im Abwägungsprozess nach § 1 Abs. 7 BauGB einzubeziehen.

Anlagen:

Anlage 01: Abwägungsvorschläge

Anlage 02:	Bebauungsplanausschnitt
Anlage 03:	Legende
Anlage 04:	Textliche Festsetzungen
Anlage 05:	Begründung
Anlage 06:	ASP I
Anlage 07:	Lärmschutzgutachten
Anlage 08:	Einzelhandelsgutachten
Anlage 09:	Umweltbericht

ANLAGE 1 zur Vorlage Nr. 189/26

Bebauungsplan Nr. 197,

Kennwort: "Hansastraße-Nord, 4.Änderung und Ergänzung", der Stadt Rheine

I. Abwägungsbeschluss

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

1.1 Anlieger der Paulstraße XX, YY & ZZ, 48429 Rheine:
Schreiben vom 09.12.2024

Inhalt:

Sehr geehrter Herr XXX,

ich schreibe Sie nach Ihrer telefonischen Rücksprache mit Frau Birgit Overesch als Vorsitzenden des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine an.

Sehr geehrte Frau XXX,

ich schreibe Sie an, da ich der Auffassung bin, dass Sie, als Fachbereichsleiterin Planen und Bauen, der richtige Adressat für die Einreichung unserer Bedenken zu der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 197, Kennwort: "Hansastraße Nord", der Stadt Rheine sind. Sollte eine andere Stelle dafür zuständig sein, so bitte ich Sie höflich, die Einwendungen dahin weiterzuleiten. Sollte eine andere Form der Einrechnung notwendig sein, so bitte ich um Mitteilung. Sollten es Ihnen nicht möglich sein, die Anlagen zu öffnen, sende ich Ihnen gern einen Link zum Herunterladen der Anlagen zu.

Wie bereits mit Ihrer Mitarbeiterin Frau XXX am 18.11.24 telefonisch besprochen, haben wir unmittelbaren Anlieger um das Obi Gebäude einige Bedenken zu der geplanten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für die beiden Grundstücke Paulstraße Nummer 49 und 51.

Nach Absprache mit den Familien XXX, Paulstr. XX und XXX, Paulstr. XX möchten wir folgende Einwendungen vorbringen.

1. Die Entwässerungssituation ist nicht hinreichend berücksichtigt.

Wie Ihnen sicher bekannt ist, wird die Paulstrasse in dem zur Rede stehenden Bereich auf der Starkregengefahrenkarte als gefährdeter Bereich ausgewiesen. Die aktuelle Starkregengefahrenkarte füge ich bei. Der letzte Starkregen fand am 14.07.2021 mit ca. 40 Liter pro m² in 0,5 Stunden statt. Das Wasser stand im Bereich der Paulstrasse 52 von der Straßen Oberfläche aus ca. 30 cm hoch. Bei einer weiteren Erhöhung des Wasserstandes von ca. 2 cm wäre das Wasser in die Kellerschächte gelaufen und von weiteren 13 cm in den in das Erdgeschoss eingedrungen.

Bei der Familie XXX drang das Wasser bei der Wasserhöhe bereits in den Keller ein.

In der Anlage füge ich ein Video bei, dass am 14.11.2021 entstand und Ihnen eine Vorstellung über das Ausmaß des Starkregen zu vermitteln. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass zu dem Zeitpunkt bereits das Haus auf der Grundstück Paulstrasse 49 abgerissen war

und sich eine Baugrube auf dem Grundstück befand, welche eine nicht unerhebliche Menge des Regenwassers aufgenommen hatte. Es ist für uns nicht nachvollziehbar, dass mit einer der geplanten Planänderung die Situation verschärft wird.

Dieses Ereignis war kein Einzelfall, wie die Statistik der TB Rheine zeigen.

In Rheine am 14.07.2021: ca. 40 Liter pro m² in 0,5 Stunden

In Rheine am 23.06.2016: ca. 80 Liter pro m² in 1 Stunde

In Rheine am 20.06.2013: ca. 30 Liter pro m² in 1 Stunde

In Rheine am 26.08.2010: ca. 145 Liter pro m² in 24 Stunden

In Rheine am 26.07.2006: ca. 24 Liter pro m² in 0,5 Stunden

In Rheine am 30.07.2005: ca. 56 Liter pro m² in 0,5 Stunden

Und für die Zukunft ist nach den wissenschaftlichen Meinungen mit ähnlichen Auswirkungen in immer kürzeren Abständen aufgrund der Klimaänderung zu rechnen.

Nach der jetzigen Planänderung soll die Verkaufsfläche des Obi-Marktes um 1.342 qm auf den Grundstücken Paulstraße Nummer 49 und 51 erweitert werden. Das bedeutet, unter Berücksichtigung einer bereits bestehenden Versiegelung von angenommenen 300 qm, eine zusätzliche versiegelte Fläche von mind. 1.000 qm. Bei vergleichbaren Starkregen, wie im Juli 2021 oder Juni 2016 ist nach unserer Auffassung mit einer zusätzlichen Wassermenge von 40.000 Ltr in 0,5 Std oder 80.000 Ltr in 1,0 Std zu rechnen, die abgeführt werden muss.

Bei diesen Wassermengen befürchten wir eine Überschwemmung unserer Erdgeschosse, wenn nicht geeignete Maßnahmen getroffen werden. Uns ist auch nicht nachvollziehbar, wie das in der Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz aufgeführte Ergebnisse der Stadtklimaanalyse vom Oktober 2023 keinen größeren Schutzbedarf für die Fläche vorsieht. Wir möchten Sie bitten, uns dieses Ergebnis zuzusenden.

2. Befürchtungen, dass mit der baulichen Erweiterung des Obi-Marktes eine Warenausgabe an Kunden (Baumarkt Drive In) oder eine Anlieferungsstelle von Waren über die Paulstrasse eingerichtet wird.

Die Paulstrasse ist ab der Kreuzung Hansaallee ist für Kraftfahrzeuge über einer zulässigen Gesamtmasse von 3,5 t verboten. Ab der Kreuzung zur Sadelstrasse ist die Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt. Somit kann von einer verkehrsberuhigten Zone in einem Wohngebiet gesprochen werden. Die Realität sieht leider anderes aus. Regelmäßig fahren Fahrzeuge über 3,5 t, auf der Suche nach der Anlieferungsstelle bei Obi, in diesen Bereich ein und verursachen Behinderungen im weiteren Verlauf der Paulstrasse. Fotos und ein Video füge ich zu Information bei.

Mit der Einrichtung einer Ausgabe oder Anlieferungsstelle erhöht sich die bereits angespannte Verkehrssituation durch die zwangsläufige Erhöhung des Verkehrsaufkommens.

Durch die Ladetätigkeiten und Motoren erhöhen sich zudem die Emissionen für die Anlieger.

Dieses würde eine Beeinträchtigung der Lebensqualität unseres Wohn- und Lebensumfeldes bedeuten und würde mit einer nicht unerheblichen Wertminderung unserer Immobilien einhergehen.

3. Fällung der Bäume auf den Grundstücken.

Auf den beiden zur Rede stehenden Grundstücken stehen jahrzehntealte Laub- und Nadelbäume. Dieses Grundstück mit dem erhaltenswerten Baumbestand begünstigt die

klimawirksame Verdunstungsleistung, Kaltluftproduktion und CO₂-Bindung. Auch eine Ausgleichpflanzung an einem wo immer gewählten Ort, kann nicht den Anliegern zugutekommen.

Nach unseren Beobachtungen leben auf den Grundstücken in den Bäumen viele heimische Tiere. Darunter sind Fledermäuse, die aus unserer Sicht besonders schützenswert sind.

Es ist uns auch nicht erklärlich, warum Grundstücke, die dem Wohnzweck dienen, nunmehr einem Gewerbegebiet zu geordnet werden und mit einer Industriehalle bebaut werden soll. Insbesondere, da der Wohnungsmarkt in Rheine sehr angespannt ist.

Nicht unerwähnt soll bleiben, dass der Bewohner des noch bestehenden Hauses Paulstrasse 51 nun zum zweiten Mal zwangsumziehen soll.

Nach unserem Kenntnisstand, ist der Parkplatz (siehe beiliegenden Lageplan) im nördlichen des Marktes bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Nach unseren Beobachtungen wird der Parkplatz nicht genügend genutzt. Ist es nicht möglich, hier die Erweiterung des Marktes vorzunehmen? Wir haben das Gefühl, dass hier für die wirtschaftlichen Vorteile eines Gewerbetreibenden, die Beeinträchtigung der Lebensqualität unseres Wohn- und Lebensumfeldes und eine Wertminderung unserer Immobilien den Vorzug erhalten.

Wer kommt für zusätzliche Kosten für die Sicherung unserer Immobilien, wie von TB Rheine empfohlen, gegen Starkregen auf?

Da der Bebauungsplan zurzeit überdacht wird, möchten wir die Gelegenheit nutzen und auf Missstände die uns seit geraumer Zeit mit der Nutzung des Obi Baumarktes hinweisen und Vorschläge zur Abstellung machen.

Wie bereits oben aufgeführt, fahren immer wieder Lastkraftwagen verbotswidrig von der Hansaallee in die Paulstrasse ein. Das könnte vermieden werden, wenn bereits auf der Hansaallee und den Zugangsstraßen weitläufig Schilder angebracht werden, die den Weg zur Anlieferungsstelle zum Obi Markt ausweisen.

Ferner blockieren immer wieder Fahrzeuge von der Hansaallee kommend und auf den Parkplatz direkt vor dem Markt abbiegen den nachfolgenden Verkehr mit Rückstau bis auf die Hansaallee, weil Fahrzeuge die von der Paulstrasse auf die Hansaallee wollen, vor einer roten Ampel stehend die Einfahrt zum Parkplatz versperren. Hier wäre ein Verkehrsschild vor der Einfahrt zum Parkplatz mit der Beschriftung „Bei Rot hier halten“ hilfreich. Eine mögliche Ausschilderung ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich.

Überdies sorgen Fußgänger im Bereich der Ausfahrt zum Parkplatz vor dem Markt und dem weiteren Parkplatz vor dem Kindergarten mit Ihrem Verhalten bei der Überquerung der Straße für Gefahrenpunkte. Anstatt den ca. 10 m entfernten Ampelüberweg zu nutzen, wird fast ausschließlich im Bereich der Ausfahrt die Fahrbahn überquert. Hier ist nicht selten zu beobachten, wie mit schwer bepackten Einkaufswagen die Fahrbahn überquert wird. Es ist aus unserer Sicht nur eine Frage der Zeit, bis hier zu einem Unfall kommt. Vielleicht sollte an geeigneten Stellen evtl. mit Schildern darauf hingewiesen werden, die Ampelanlage zur Überquerung der Straße zu nutzen.

Wir bitten um eine Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text der Einwendungen den Ratsgremien der Stadt für ihre Stellungnahme zuzuleiten.

Wir halten offen, weitere Stellungnahmen einzureichen und im Laufe des Verfahrens ggf. neue Erkenntnisse oder Gutachten einzubringen

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

1. Die Entwässerungssituation wurde fachlich wie folgt eingestuft:

Nach der aktuellen fachtechnischen Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des öffentlichen Kanalnetzes besteht im Bereich der Paulstraße kein hydraulischer Engpass. Das

bestehende Misch- bzw. Regenwasserkanalnetz wurde seinerzeit gemäß den einschlägigen Bemessungsregelwerken (DWA-A 118 / DIN EN 752) dimensioniert.

Für die Bemessung kommunaler Kanalisationen ist – wie allgemein üblich – nicht der Starkregen der Gefahrenkarte, sondern der Wiederkehrzeitraum gemäß Bemessungsregeln maßgeblich. Das heißt:

- Die Leistungsfähigkeit muss für häufige Regenereignisse (z. B. $T \leq 1-5$ Jahre) sichergestellt sein.
- Extremereignisse (HQ10, HQ30, HQ50), wie sie in der Stellungnahme aufgeführt wurden, sind nicht Gegenstand der hydraulischen Bemessung, sondern werden im Rahmen der Starkregenvorsorge behandelt (DWA-M 119).

Innerhalb dieser normativen Bemessungsgrenzen zeigt die durchgeführte Berechnung, dass alle Haltungen ausreichende Restkapazitäten aufweisen.

Ein „Überstau im Regelbetrieb“ ist nicht erkennbar.

Die in der Einwendung beschriebenen Überflutungen stehen somit nicht in Zusammenhang mit der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes, sondern sind typische Auswirkungen seltener Starkregenereignisse, die jedes Kanalnetz – unabhängig von der Dimensionierung – überfordern können.

Entgegen der Befürchtung einer Verschlechterung der Situation wird die Erweiterung der Verkaufs- und Verkehrsfläche nicht vollständig unbegrenzt eingeleitet.

Für die zusätzliche Fläche wurde ein grundstücksbezogenes Rückhaltekonzept erstellt.

Dieses sieht vor:

- eine Rückhaltekapazität für rund 800 m² der neu versiegelten Fläche,
- eine gedrosselte Ableitung in das öffentliche Kanalnetz,
- Einhaltung der zulässigen maximalen Abflussbeiwerte gemäß kommunalen Vorgaben.

Dadurch wird die neu entstehende zusätzliche Oberflächenabflussmenge nicht ungedrosselt in das Kanalnetz abgegeben.

Die hydraulische Belastung im öffentlichen Netz wird somit nicht erhöht, sondern gegenüber einer unregelmäßigen Einleitung deutlich reduziert.

Es ist daher fachlich nicht zu erwarten, dass die Flächenerweiterung zu einer Verschärfung der Überflutungssituation führt.

In der Gesamtbewertung zeigt sich keine Verschlechterung der bestehenden Entwässerungssituation:

- Das öffentliche Kanalnetz weist ausreichende hydraulische Kapazitäten im Bemessungsfall auf.
- Durch das geplante Rückhaltekonzept entsteht keine zusätzliche Belastung des öffentlichen Netzes.
- Die Starkregenereignisse der vergangenen Jahre fallen nicht in den Bereich der kanaltechnischen Bemessung, sondern sind als Überlastsituationen im Sinne der Starkregenvorsorge einzuordnen.

Eine Verschlechterung der bestehenden Situation, wie in der ursprünglichen Einwendung vermutet, ist daher aus fachlicher Sicht nicht gegeben.

2. Nach Prüfung der Planungsunterlagen ist festzuhalten, dass sich durch die Erweiterung des Baumarktes die Erschließung des Geländes für den LKW-Verkehr nicht verändert. Es ist weiterhin ausschließlich die bestehende Anlieferzufahrt vorgesehen. Eine Verlagerung von Anliefer- oder Ausgabenvorgängen in Richtung Paulstraße ist nicht Bestandteil der Planung und eine zusätzliche Warenausgabe in diesem Bereich ist nicht vorgesehen und ausdrücklich verboten.

Zur Vermeidung unerwünschter LKW-Fahrten in die Paulstraße wurden bereits Verkehrsbeschränkungen eingerichtet. Dazu zählen die vorhandenen LKW-Verbotsschilder ab der Kreuzung Hansaallee. Die Kontrolle und Durchsetzung dieser Regelungen liegt in der Zuständigkeit der Polizei und können nicht im Rahmen des Bebauungsplans geregelt werden.

3. Im Rahmen der Planung wurden entsprechende Fachgutachten wie die Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I und ein Umweltbericht beauftragt. Diese Gutachten untersuchen sämtliche relevante Belange des Natur- und Artenschutzes. Die Ergebnisse der Gutachten wurden bei der Planung berücksichtigt und sind den Planunterlagen beigelegt.

Es ist zu berücksichtigen, dass über die betreffenden Grundstücke derzeit noch kein verbindliches Planungsrecht besteht. Die beiden Grundstücke befinden sich in unmittelbarer Nähe sowohl zu bestehenden Sonderfläche als auch zu Wohnnutzungen, sodass der Übergang zwischen den Nutzungen nicht trennscharf betrachtet werden kann. Aufgrund der Lage der Grundstücke und des noch nicht festgesetzten Nutzungsrechts können sie im Rahmen der weiteren Planung sachgerecht für gewerbliche Zwecke herangezogen werden.

Die Stadt Rheine ist über die Situation des Bewohners der Paulstraße 51 informiert. Infolgedessen wurde eine vertragliche Regelung getroffen, der alle betroffenen Parteien zugestimmt haben.

Für jedes Sondergebiet (SO-Gebiet) ist es erforderlich, den Stellplatzbedarf nachvollziehbar darzustellen – insbesondere dann, wenn die Abwicklung des ruhenden Verkehrs vollständig auf dem eigenen Grundstück erfolgen soll. Aus diesem Grund wurde die nördlich gelegene Fläche planungsrechtlich ausdrücklich als Stellplatzfläche festgesetzt.

Der Stellplatzbedarf orientiert sich unmittelbar an der Verkaufsfläche des vorgesehenen Marktes. Eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen ist nicht nur aus städtebaulicher Sicht zwingend notwendig, sondern dient auch der verkehrlichen Entlastung der umliegenden Bereiche sowie der Sicherstellung eines geordneten Betriebs des Marktes.

Folglich steht die ausgewiesene Stellplatzfläche nicht für eine spätere bauliche Erweiterung des Marktes zur Verfügung.

1.2 Anlieger der Sadelstraße XX, 48429 Rheine:
Schreiben vom 16.06.2025

Inhalt:

An den Planungsstab.

Ich äußere hiermit meine Bedenken zur geplanten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für die beiden Grundstücke Paulstraße 49 und 51. Ich bin Eigentümerin des Grundstücks Sadelstraße XX. Ich habe große Sorgen bei der Versiegelung der oben genannten Grundstücke.

1. Als Folge des Klimawandels wird die Anzahl der Starkregenfälle nicht ab-, sondern zunehmen was zur Überflutung meiner Kellerräume führen wird.

2. Auf der Paulstraße wird ein vermehrtes Verkehrsaufkommen sicher sein, was zu einer erhöhten Lärm- und Abgasbelastung führen wird. Letzteres halte ich für gesundheitlich problematisch, besonders für die Kinder des Kindergartens St. Antonius an der Sadelstraße, da die Kinder häufig an der dann nicht mehr "sauberen" Luft spielen.

3. Ein alter Baum- und Pflanzenbestand befindet sich auf den beiden Grundstücken. Es ist mir unverständlich, dass in der Politik so viel von Begrünung gesprochen wird, aber dann Flächen versiegelt werden. Somit gehen wertvolle Ressourcen der Flora und Fauna unwiederbringlich verloren.

Ich bitte Sie, Ihre Planung gründlich zu überdenken und hoffe auf ein positives Ergebnis im Sinne der Umwelt und der Anwohner.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

1. Die Entwässerungssituation wurde fachlich wie folgt eingestuft:

Nach der aktuellen fachtechnischen Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des öffentlichen Kanalnetzes besteht im Bereich der Paulstraße kein hydraulischer Engpass. Das bestehende Misch- bzw. Regenwasserkanalnetz wurde seinerzeit gemäß den einschlägigen Bemessungsregelwerken (DWA-A 118 / DIN EN 752) dimensioniert.

Für die Bemessung kommunaler Kanalisationen ist – wie allgemein üblich – nicht der Starkregen der Gefahrenkarte, sondern der Wiederkehrzeitraum gemäß Bemessungsregeln maßgeblich. Das heißt:

- Die Leistungsfähigkeit muss für häufige Regenereignisse (z. B. $T \leq 1-5$ Jahre) sichergestellt sein.
- Extremereignisse (HQ10, HQ30, HQ50), wie sie in der Stellungnahme aufgeführt wurden, sind nicht Gegenstand der hydraulischen Bemessung, sondern werden im Rahmen der Starkregenvorsorge behandelt (DWA-M 119).

Innerhalb dieser normativen Bemessungsgrenzen zeigt die durchgeführte Berechnung, dass alle Haltungen ausreichende Restkapazitäten aufweisen.

Ein „Überstau im Regelbetrieb“ ist nicht erkennbar.

Die in der Einwendung beschriebenen Überflutungen stehen somit nicht in Zusammenhang mit der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes, sondern sind typische Auswirkungen seltener Starkregenereignisse, die jedes Kanalnetz – unabhängig von der Dimensionierung – überfordern können.

Entgegen der Befürchtung einer Verschlechterung der Situation wird die Erweiterung der Verkaufs- und Verkehrsfläche nicht vollständig unbegrenzt eingeleitet.

Für die zusätzliche Fläche wurde ein grundstücksbezogenes Rückhaltekonzzept erstellt. Dieses sieht vor:

- eine Rückhaltekapazität für rund 800 m² der neu versiegelten Fläche,
- eine gedrosselte Ableitung in das öffentliche Kanalnetz,
- Einhaltung der zulässigen maximalen Abflussbeiwerte gemäß kommunalen Vorgaben.

Dadurch wird die neu entstehende zusätzliche Oberflächenabflussmenge nicht ungedrosselt in das Kanalnetz abgegeben.

Die hydraulische Belastung im öffentlichen Netz wird somit nicht erhöht, sondern gegenüber einer unregelten Einleitung deutlich reduziert.

Es ist daher fachlich nicht zu erwarten, dass die Flächenerweiterung zu einer Verschärfung der Überflutungssituation führt.

In der Gesamtbewertung zeigt sich keine Verschlechterung der bestehenden Entwässerungssituation:

- Das öffentliche Kanalnetz weist ausreichende hydraulische Kapazitäten im Bemessungsfall auf.
- Durch das geplante Rückhaltekonzzept entsteht keine zusätzliche Belastung des öffentlichen Netzes.
- Die Starkregenereignisse der vergangenen Jahre fallen nicht in den Bereich der kanaltechnischen Bemessung, sondern sind als Überlastsituationen im Sinne der Starkregenvorsorge einzuordnen.

Eine Verschlechterung der bestehenden Situation, wie in der ursprünglichen Einwendung vermutet, ist daher aus fachlicher Sicht nicht gegeben.

2. Nach Prüfung der Planungsunterlagen ist festzuhalten, dass sich durch die Erweiterung des Baumarktes die Erschließung des Geländes für den LKW-Verkehr nicht verändert. Es ist weiterhin ausschließlich die bestehende Anlieferzufahrt vorgesehen. Eine Verlagerung von Anliefer- oder Ausgabenvorgängen in Richtung Paulstraße ist nicht Bestandteil der Planung und eine zusätzliche Warenausgabe in diesem Bereich ist nicht vorgesehen und ausdrücklich verboten.

Zur Vermeidung unerwünschter LKW-Fahrten in die Paulstraße wurden bereits Verkehrsbeschränkungen eingerichtet. Dazu zählen die vorhandenen LKW-Verbotsschilder ab der Kreuzung Hansaallee. Die Kontrolle und Durchsetzung dieser Regelungen liegt in der Zuständigkeit der Polizei und können nicht im Rahmen des Bebauungsplans geregelt werden.

3. Im Rahmen der Planung wurden entsprechende Fachgutachten wie die Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I und ein Umweltbericht beauftragt. Diese Gutachten untersuchen sämtliche relevante Belange des Natur- und Artenschutzes. Die Ergebnisse der Gutachten wurden bei der Planung berücksichtigt und sind den Planunterlagen beigelegt.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

2.1 Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 (Wasserwirtschaft, einschl. anlagenbezogener Umweltschutz):

Stellungnahme vom 17.06.2025

Inhalt:

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Dezernat 54 -Wasserwirtschaft- der Bezirksregierung Münster hat die vorgelegten Unterlagen aus wasserwirtschaftlicher Sicht geprüft.

Zu dem Vorhaben werden folgende Rückmeldungen vorgebracht:

Bereich Kommunale Abwasserbeseitigung, Kanalnetze

In den vorgelegten Unterlagen soll unter Pkt. 2.4 neben der Erschließung und dem Verkehr auch die Ver- und Entsorgung des Plangebietes beschrieben werden. Dieses ist hier nicht erfolgt. Die Fragestellungen der Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers sind aber grundsätzlich im Rahmen einer Bebauungsplanung Teil des Abwägungsmaterials. § 1 Abs. 7 BauGB verlangt insbesondere, dass der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegt, nach der das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen – auch außerhalb des Plangebiets – keinen Schaden nehmen. Aus diesem Grund ist die Erschließung nicht gesichert und eine Zustimmung zum vorgelegten Bebauungsplanverfahren nicht gegeben. Es bestehen Bedenken.

Bitte beachten Sie den Hinweis aus dem Bereich Hochwasserrisikomanagement:

Das Vorhaben befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet.

Hinweis auf die Starkregenhinweiskarten

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat im Jahr 2021 eine Starkregenhinweiskarte für das Gebiet Nordrhein-Westfalen veröffentlicht. Einsehbar ist die Starkregenhinweiskarte unter <https://www.geoportal.de/>. Demnach können Teile des Plan-Gebiets von seltenen und/oder extremen Starkregenereignissen betroffen sein. Ich bitte darum, dies im Rahmen der Planung zu berücksichtigen.

Hinweis Interpretationshilfe Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz:

Am 01.09.2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz in Kraft getreten. Der Plan soll das Wasserrecht unterstützen und ergänzen. Er dient dazu den Hochwasserschutz u. a. durch vorausschauende Planung zu verbessern. Die Ziele des BRPH sind bindend und daher im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen. Die Interpretationshilfe zum BRPH ist hier einsehbar: Interpretationshilfe BRPH.pdf

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Kapitel 2.5 der Begründung wurde um den Themenbereich Ver- und Entsorgung ergänzt.

Die Entwässerungssituation wurde fachlich wie folgt eingestuft:

Nach der aktuellen fachtechnischen Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des öffentlichen Kanalnetzes besteht im Bereich der Paulstraße kein hydraulischer Engpass. Das bestehende Misch- bzw. Regenwasserkanalnetz wurde seinerzeit gemäß den einschlägigen Bemessungsregelwerken (DWA-A 118 / DIN EN 752) dimensioniert.

Für die Bemessung kommunaler Kanalisationen ist – wie allgemein üblich – nicht der Starkregen der Gefahrenkarte, sondern der Wiederkehrzeitraum gemäß Bemessungsregeln maßgeblich. Das heißt:

- Die Leistungsfähigkeit muss für häufige Regenereignisse (z. B. $T \leq 1-5$ Jahre) sichergestellt sein.
- Extremereignisse (HQ10, HQ30, HQ50) sind nicht Gegenstand der hydraulischen Bemessung, sondern werden im Rahmen der Starkregenvorsorge behandelt (DWA-M 119).

Innerhalb dieser normativen Bemessungsgrenzen zeigt die durchgeführte Berechnung, dass alle Haltungen ausreichende Restkapazitäten aufweisen.

Ein „Überstau im Regelbetrieb“ ist nicht erkennbar.

Die in der Einwendung beschriebenen Überflutungen stehen somit nicht in Zusammenhang mit der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes, sondern sind typische Auswirkungen seltener Starkregenereignisse, die jedes Kanalnetz – unabhängig von der Dimensionierung – überfordern können.

Entgegen der Befürchtung einer Verschlechterung der Situation wird die Erweiterung der Verkaufs- und Verkehrsfläche nicht vollständig unbegrenzt eingeleitet.

Für die zusätzliche Fläche wurde ein grundstücksbezogenes Rückhaltekonzept erstellt.

Dieses sieht vor:

- eine Rückhaltekapazität für rund 800 m² der neu versiegelten Fläche,
- eine gedrosselte Ableitung in das öffentliche Kanalnetz,
- Einhaltung der zulässigen maximalen Abflussbeiwerte gemäß kommunalen Vorgaben.

Dadurch wird die neu entstehende zusätzliche Oberflächenabflussmenge nicht ungedrosselt in das Kanalnetz abgegeben. Die hydraulische Belastung im öffentlichen Netz wird somit nicht erhöht, sondern gegenüber einer unregelmäßigen Einleitung deutlich reduziert.

Es ist daher fachlich nicht zu erwarten, dass die Flächenerweiterung zu einer Verschärfung der Überflutungssituation führt.

In der Gesamtbewertung zeigt sich keine Verschlechterung der bestehenden Entwässerungssituation:

- Das öffentliche Kanalnetz weist ausreichende hydraulische Kapazitäten im Bemessungsfall auf.
- Durch das geplante Rückhaltekonzept entsteht keine zusätzliche Belastung des öffentlichen Netzes.
- Die Starkregenereignisse der vergangenen Jahre fallen nicht in den Bereich der kanaltechnischen Bemessung, sondern sind als Überlastsituationen im Sinne der Starkregenvorsorge einzuordnen.

Eine Verschlechterung der bestehenden Situation, wie in der ursprünglichen Einwendung vermutet, ist daher aus fachlicher Sicht nicht gegeben.

2.2 Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen zu Münster:
Stellungnahme vom 17.06.2025

Inhalt:

Sehr geehrter Herr XXX,

zu dem o.g. Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 27.05.2025 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung.

Ziel ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche eines Obi-Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter von derzeit 9.185 qm auf 10.527 qm.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Die Zulässigkeit setzt die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW als auch mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt voraus. Zudem sind städtebaulich negative Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auszuschließen.

Die vorliegende Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer Reduzierung der Verkaufsfläche bei GPK/Haushaltswaren/Wohneinrichtung auf maximal 920 qm städtebaulich negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind und die Vereinbarkeit mit dem LEP NRW sowie dem Einzelhandelskonzept gegeben ist.

Die Annahmen, Ausführungen und Empfehlungen des Gutachters sind im Wesentlichen nachvollziehbar. Da die konkrete Ausprägung der zentrenrelevanten Randsortimente lt. Gutachten allerdings noch nicht bekannt ist bzw. sich das Gutachten ausschließlich auf die Sortimentsgruppe GPK/Haushaltswaren/Wohneinrichtung konzentriert, empfehlen wir die textlichen Festsetzungen sowohl zu der Sortimentsgruppe als auch zu den sonstigen, ausnahmsweise zulässigen Sortimenten weiter zu präzisieren. So sollte sichergestellt werden, dass die Sortimentsgruppe GPK/Haushaltswaren/Wohneinrichtung bzw. der 10 %- ige Flächenanteil nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann (z.B. nur GPK). Dies entspricht auch der Regel 3 des kommunalen Einzelhandelskonzeptes („...sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D. h., dass weiterhin angegeben sein sollte, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf.“, S. 151) sowie der Festsetzung des derzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Zudem ist zu gewährleisten, dass ein direkter Bezug der ausnahmsweise zulässigen Sortimente zum Hauptsortiment geben ist.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Die zentrenrelevanten Randsortimente – insbesondere innerhalb der Sortimentsgruppe GPK/Haushaltswaren/Wohneinrichtung – werden weiter konkretisiert und in ihrer Ausprägung präzisiert. Dabei wird sichergestellt, dass der maximal zulässige Flächenanteil von 10 % für zentrenrelevante Randsortimente nicht vollständig durch ein einzelnes Einzelsortiment ausgeschöpft werden kann. Ziel ist eine ausgewogene Verteilung der

zulässigen Randsortimente sowie die Vermeidung einer faktischen Schwerpunktbildung innerhalb eines einzelnen Sortimentsbereichs.

Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend überarbeitet und ergänzt, um eine eindeutige Regelung zur zulässigen Flächenverteilung sowie zur Begrenzung einzelner Sortimente innerhalb des Gesamtanteils der zentrenrelevanten Randsortimente zu gewährleisten. Darüber hinaus wird klargestellt, dass die Randsortimente gegenüber dem jeweiligen Hauptsortiment lediglich eine untergeordnete, ergänzende Funktion einnehmen dürfen.

Inhalt:

Guten Tag Herr XXX,

zur vorliegenden Planung werden folgende Anregungen und Hinweise vorgetragen:

Natur- und Artenschutz

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind im nächsten Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 2 BauGB zu bewerten. Für die Beurteilung des Ausgleichs bzw. des Ersatzes der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist es erforderlich, entsprechende Kompensationsmaßnahmen in Text und Karte darzustellen.

Artenschutzrechtliche Belange:

Das Konzept zur ökologischen Baubegleitung für den Abriss der Gebäude und die Baufeldfreimachung sind zwingend im Vorfeld der Bautätigkeiten mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Es wird an dieser Stelle bereits darauf hingewiesen, dass die zu beseitigenden Gebäude zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG maximal 10 Tage vor Bauausführungsbeginn durch Fachbegutachtung auf das Vorhandensein von geschützter Tierarten zu überprüfen sind. Die Bauausführung darf erst nach der ausdrücklichen schriftlichen Freigabe der Arbeiten durch die untere Naturschutzbehörde erfolgen.

Ebenso wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der ökologischen Baubegleitung das Erfordernis von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgestellt werden kann, sowie eines konfliktarmen Zeitfensters für den Abriss bzw. die Baufeldfreimachung.

Bodenschutz, Abfallwirtschaft

Das Plangebiet umfasst wesentliche Teile eines ehem. Bahnhofsgeländes. Auf diesem Gelände wurde ein Ölhandel mit Tanklager betrieben. Zudem befand sich innerhalb des Plangebietes, an der Straße Hansaallee das Gelände einer ehem. Tankstelle mit Kfz-Werkstatt.

Die Grundstücke sind im hiesigen Altlastenkataster unter der lfd. Nr. 19-9 und 19-61 registriert.

Sie waren in der Vergangenheit aufgrund von baulichen Änderungen und Umnutzungen immer wieder Gegenstand bodenschutzrechtlicher Untersuchungen. Hieraus ergaben sich verschiedenen Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen, die seit den 1980er Jahren durchgeführt wurden. In nachfolgenden Untersuchungen zeigten sich immer wieder nutzungsbedingte Restbelastungen in Form von Kraftstoff- und Ölrückständen oder Schlacken und Aschen.

Mit dem heutigen Grundstückseigentümer wurde vereinbart, dass die Fläche des Baumarktes einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen muss, um möglichst ein Eindringen von Niederschlagswasser und eine Grundwasserneubildung zu unterbinden. Zusammen mit der unsensiblen Nutzung als Baumarktfläche geht von ihr keine Gefahr für die zu betrachtenden, bodenschutzrechtlichen Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Grundwasser aus.

Auf eine Grundwassernutzung jeglicher Art sollte aber weiterhin verzichtet werden.

Eingriffe in das Erdreich sind vorab mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen um eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung mineralischer Abfälle sicherzustellen.

Wasserwirtschaft

Im nächsten Verfahrensschritt sind die Aussagen zum Verbleib des Niederschlagswassers zu konkretisieren.

Unter Bezug auf den Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz sind die Angaben zu den wasserwirtschaftlichen Belangen um Aussagen zum Thema Hochwasser, Starkregen und Überflutungsschutz zu ergänzen.

Freundliche Grüße

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen

Die Artenschutzrechtlichen Belange wurden in einer artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe I geprüft und die Ergebnisse und Hinweise in den Planunterlagen eingepflegt.

Die Hinweise zum Bodenschutz und zur Abfallwirtschaft wurden in den Unterlagen ergänzt.

Aussagen zum Niederschlagswasser und Hochwasser wurden fachlich geprüft. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden in den Planunterlagen aufgenommen.