

Begründung

Bebauungsplan Nr. 197

Kennwort: "HansasträÙe - Nord"

4. Änderung und Ergänzung

Inhaltsverzeichnis

I	VORBEMERKUNGEN	3
1	Anlass und Ziele der Planung	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Planverfahren	3
2	Geltungsbereich / Bestandsaufnahme	3
3	Planungsrechtliche Vorgaben	4
3.1	Regionalplan Münsterland	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Bebauungsplanung	5
3.4	Sonstige Planungen	6
II	PLANUNG	7
1	Städtebauliches Konzept	7
2	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	7
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	Bauweise / Überbaubare Flächen	8
2.4	Erschließung und Verkehr	8
2.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	8
2.6	Ver- und Entsorgung	9
2.7	Örtliche Bauvorschriften/ Bauliche Gestaltung	9
3	Auswirkungen der Planung	10
3.1	Klimaschutz	10
3.2	Artenschutz	12
3.3	Umweltbericht	12
3.4	Einzelhandelsgutachten	12
3.5	Immissionsschutz	13
4	Flächenbilanz	13
III	VERFAHRENSÜBERSICHT	14
IV	BEARBEITUNGS- UND VERFAHRENSVERMERK	15

I VORBEMERKUNGEN

1 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Planungsanlass

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

Zum Zeitpunkt der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung stellt der Markt den einzigen großflächigen Baumarkt in Rheine dar. Ein Konkurrent hat im Jahr 2019 den Standort an der Osnabrücker Straße abschließend aufgegeben. Seitdem hat sich kein neuer Heimwerkerbaumarkt in Rheine niedergelassen. Vor diesem Hintergrund wurden die im Masterplan Einzelhandel 2012 dargelegten Parameter für den großflächigen Einzelhandel im Baumarkt-Sektor kritisch geprüft und im Rahmen einer neuen fachgutachterlichen Untersuchung mit den Zielsetzungen des Marktes neu bewertet.

1.2 Planverfahren

Im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens wurde zunächst ein beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung eingeleitet. Nach eingehender Prüfung hat sich jedoch ergeben, dass bestimmte planungsrelevante Parameter nicht eingehalten werden können. Aus diesem Grund wird das Verfahren künftig im Regelverfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB weitergeführt. Der entsprechende Änderungsbeschluss erfolgt im Zusammenhang mit der Offenlage.

2 Geltungsbereich / Bestandsaufnahme

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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,

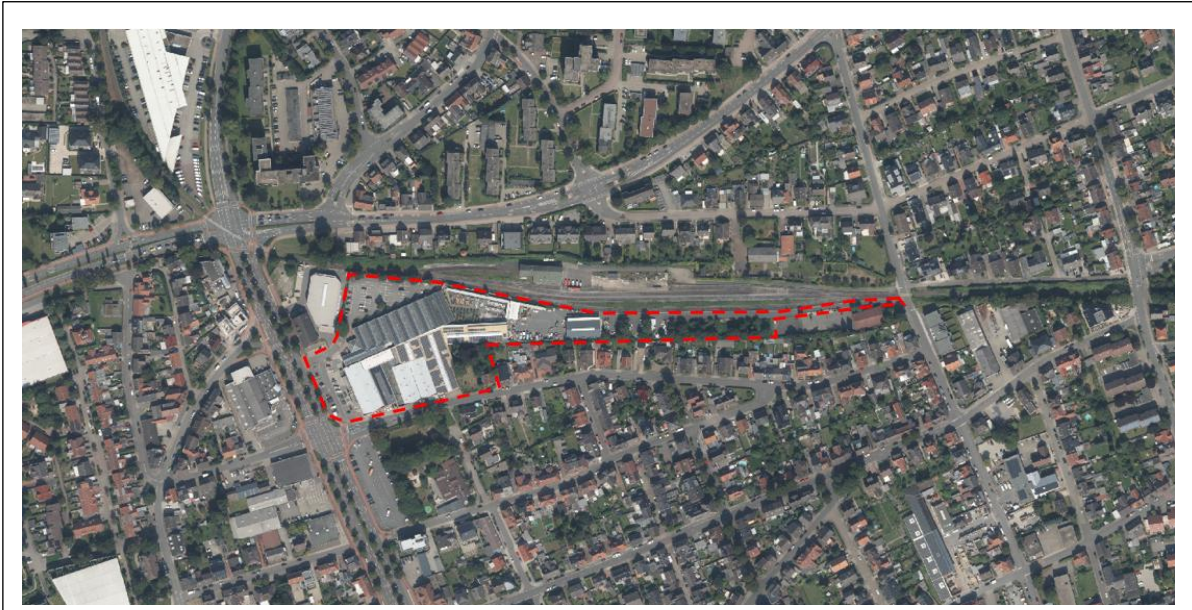
Im Osten: durch die Westseite der Overbergstraße,

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).

Die Flurstücke befinden sich in der Flur 169 der Gemarkung Rheine-Stadt.

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



Übersichtsplan/ Luftbild

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Regionalplan Münsterland

Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Insofern wird gemäß § 1 Abs. 4 BauGB dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung Rechnung getragen.



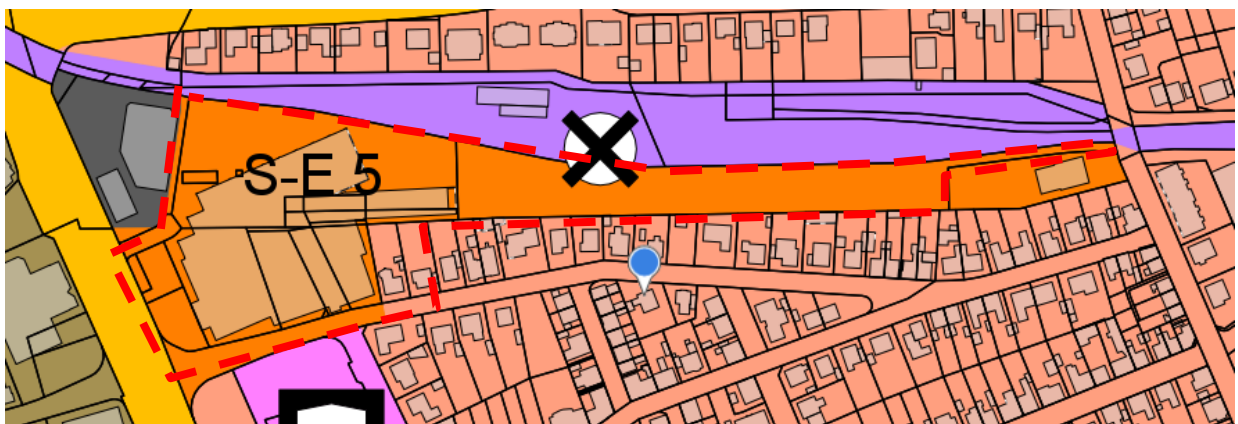
Ausschnitt des Regionalplans Münsterland

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt für den Geltungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter“ sowie eine Wohnbaufläche dar.

Die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 197 („Hansastraße – Nord“) entsprechen überwiegend dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB und sind aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet, wodurch die städtebauliche Ordnung gewahrt bleibt.

Für die beiden Einfamilienhausgrundstücke an der Paulstraße wird parallel die 47. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rheine durchgeführt, um das Entwicklungsgebot vollständig zu erfüllen und die beabsichtigte Nachverdichtung planungsrechtlich abzusichern.



Aktueller Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Rheine

3.3 Bebauungsplanung

Aktuelle planungsrechtliche Grundlage des Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter sind die Bebauungspläne Nr. 197, Kennwort: „Hansastraße – Nord“ in der Ursprungsfassung (Rechtskraft: 15.10.1984), die 2. Änderung und Ergänzung (Rechtskraft 18.03.1998) sowie 3. Änderung des o. g. Bebauungsplanes (Rechtskraft: 19.07.2005). Während die Ursprungsplanung sowie die 2. Änderung als qualitative Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanänderungen konkrete städtebauliche Maße und Kennzahlen festsetzen, liegt bei der 3. Änderung ein sog. „einfacher Bebauungsplan“ vor, der über textliche Festsetzungen den Ausschluss von Wohnungsprostitution, Bordelle und bordellartige Betriebe zum Inhalt hat.

Die 4. Änderung nimmt Inhalte der o. g. Bebauungspläne und Bebauungsplanänderungen auf. Im Ergebnis ersetzt die 4. Änderung für den entsprechenden Geltungsbereich die zuvor genannten bestehenden Bebauungspläne.

Vor diesem Hintergrund wird mit Rechtskraft der 4. Änderung auch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 2017 Grundlage der bauplanungs- und baurechtsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben.

3.4 Sonstige Planungen

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb eines Sonderstandortes. Die als Sonderstandort ausgewiesenen großflächigen Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment bilden einen wichtigen Angebotsbaustein in der Einzelhandelsstruktur Rheine und stellen eine wichtige Ergänzung zu den Angaben in den Zentren dar (vgl. Masterplan Einzelhandel Rheine 2012, S. 61).

Der Masterplan Einzelhandel Rheine 2012 formuliert zudem den folgenden relevanten Ansiedlungsleitsatz für das Planvorhaben „Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten“:

Ansiedlungsregel 3:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten werden zukünftig vorrangig in der Innenstadt und an dafür vorgesehenen ergänzenden Sondergebieten angesiedelt.

„Bestehende Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (z.B. Möbelmärkte, Bau- und Gartenmärkte), die ihren Standort außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche haben, können ihre Verkaufsflächen erweitern, wenn dies der langfristigen Sicherung ihres Standortes dient und diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirkt. Dies ist in der Regel dann anzunehmen, wenn die Verkaufsflächenerweiterung ausschließlich durch nicht-zentrenrelevante Sortimente erfolgt und die Erweiterungsfläche einen Anteil von maximal 10% der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet („Aktiver Bestandschutz“). Darüber hinaus gehende Angebote bedürfen einer gesonderten Prüfung (Masterplan Einzelhandel Rheine 2012, S. 151).“

Vor diesem Hintergrund wurde für die 4. Änderung eine gesonderte fachgutachterliche Begutachtung vorgenommen, um die vorhandenen Rahmenbedingungen des Einzelhandelskonzepts mit den Erweiterungszielen des Baumarktes zu überprüfen und zu bewerten. Näheres wird in Kapitel 3.4 beleuchtet.

II PLANUNG

1 Städtebauliches Konzept

Die geplante Erweiterung und Neuaufstellung des Baumarktes erfolgt im Zuge der Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Sondergebietes an der Paulstraße.

Die Gesamtverkaufsfläche setzt sich aus dem bestehenden Baumarkt mit einer Grundfläche von 9.185m² und der Erweiterungsfläche von 1.342 m² zusammen. Die bestehenden Verkehrsverhältnisse bleiben über die Zufahrten an der Hansaallee und der Paulstraße gesichert und die Anlieferung ist weiterhin über die Overbergstraße gewährleistet.

2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die bereits bestehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 197, Kennwort: „Hansastraße Nord“ in der Ursprungsfassung sowie der 2. Änderung sind Ausgangspunkt für die Festsetzung des Gebietscharakters der hier vorliegenden 4. Änderung. Entsprechend wird ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Das Planvorhaben befindet sich an einem Sonderstandort und hat nach aktueller Prüfung aus fachgutachterlicher Sicht keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche in Rheine. Somit ist die Dimensionierung des Vorhabens konform zu den relevanten Vorgaben des Masterplan Einzelhandel Rheine 2012.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächen / Geschossflächen

Wie in den bereits erfolgten Bebauungsplanänderungen wird sich anstatt der Grundflächenzahl an einer konkreten maximalen Grundfläche bedient und diese verbindlich festgesetzt. Die jeweiligen Grundflächen orientieren sich an den bestehenden sowie den angestrebten Nutzungen (Stand: Sommer 2025) und gliedern sich wie folgt:

Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter:	<u>ca. 11.300 m²</u>
Lagerhallen (insgesamt):	<u>ca. 475 m²</u>
Insgesamt:	<u>ca. 11.775 m²</u>

Die Kappungsgrenze für die Flächenversiegelung in Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels liegt gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bei 0,8 (GRZ II). Aufgrund der bereits bestehenden intensiven Grundstücksausnutzung und die Anlehnung eines ausreichend großen Kundenparkplatzes wird die GRZ II von 0,8 bereits im Bestand nicht eingehalten. Weil der Erhalt und die Weiterentwicklung des Baumarktes städtebaulich erwünscht ist, wird vom § 19 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 BauNVO Gebrauch gemacht und für das Sondergebiet eine GRZ II von 1,0 festgesetzt. Der hohe Versiegelungsgrad wirkt sich negativ auf das Stadtklima aus. Diesbezüglich werden in Kapitel 2.6 Örtliche Bauvorschriften/ Bauliche Gestaltung Maßnahmen zur Minderung negativer stadtklimatischer Auswirkungen festgesetzt und genannt.

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Geschossigkeit der baulichen Anlagen ist der Planzeichnung zu entnehmen. Für einzelne Bereiche des Bebauungsplans sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhen der baulichen Anlagen werden im Sinne der Eindeutigkeit in Meter über NHN (Normalhöhennull) angegeben. Für das **gesamte** Plangebiet wird eine **ein-beziehungsweise maximal** zweigeschossige Bebauung (Zahl der Vollgeschosse = II) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 48,13 m ü. NHN festgesetzt. Die entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von 7,00m.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und für die intensive Dachbegrünung geringfügig überschritten werden.

2.3 Bauweise / Überbaubare Flächen

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich am Bestand bzw. an dem, was zukünftig an das Bestandsgebäude im Bereich der Paulstraße angebaut werden soll.

2.4 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Bau- und Heimwerkemarktes erfolgt über die Paulstraße (Haupteingang und Parkplatz) und der Hansaallee (Haupteingang und Parkplatz). Die Anlieferung und Abholung erfolgt ausschließlich über die Overbergstraße.

2.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

In der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 197 „Hansastraße Nord“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Flächen für Stellplätze festgesetzt. Diese werden im Hinblick auf die beabsichtigte Erweiterung des Marktes voraussichtlich nicht ausreichen, um den Stellplatzbedarf vollständig zu decken. Um die Funktionsfähigkeit des Standortes zu sichern und eine bedarfsgerechte Entwicklung zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass

Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sowie außerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Stellplatzflächen zulässig sind.

Die im Plangebiet vorhandene DHL-Packstation gilt als untergeordnete Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO und wird in der Bebauungsplanänderung in ihrer bestehenden Ausführung planungsrechtlich gesichert.

2.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Trinkwasser wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH sichergestellt.

Löschwasser wird für den Brandschutz nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 durch das leistungsgebundene Trinkwasserversorgungsnetz zur Verfügung gestellt. Die Beseitigung bzw. Sammlung der Abfälle wird von der örtlichen Müllabfuhr bzw. Technischen Betrieben Rheine (TBR) durchgeführt.

In dem Plangebiet ist die vorhandene Kanalisation im Mischsystem angelegt. Das Oberflächenwasser soll über den vorhandenen Mischwasserkanal zur Kläranlage angeleitet werden.

2.7 Örtliche Bauvorschriften/ Bauliche Gestaltung

2.7.1 Flachdachbegrünung

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung sind alle für die Erweiterung geplanten flachgeneigten Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° (Haupt- und Nebengebäuden wie z.B. Carports) vollflächig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachbegrünung ist mit einer Substratschicht von mind. 10cm auszuführen und kann sowohl extensiv als auch intensiv erfolgen. Die Dachbegrünung wirkt sich zum einen positiv auf das Mikroklima aus (Verbesserung der Luftqualität durch Bindung von Feinstaub und Schadstoffe, Bindung von CO₂ und Förderung der Biodiversität) und dient zum anderen dem Niederschlagsmanagement (temporäre Zurückhaltung von Regenwasser bei Starkniederschlägen, Erhöhung der Verdunstungsrate, Reinigung des Regenwassers). Mit Blick auf die starke Gesamtversiegelung des Betriebsgrundstücks kann durch die Dachbegrünung auf Neubauten eine gewisse Pufferfunktion von Regenwasser ermöglicht werden sowie ein geringfügiger Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas erfolgen. Aufgrund der Statik der bestehenden Gebäude und Lagerhallen, sind diese von den Maßnahmen ausgenommen. Somit müssen die Dächer der bereits bestehenden Gebäude und Lagerhallen nicht nachträglich begrünt werden.

3 Auswirkungen der Planung

3.1 Klimaschutz

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die Anpassungen an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimatische Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des § 1a Abs. 5 BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Ergebnisse der Stadtklimaanalyse der Stadt Rheine vom Oktober 2023 (Vorlage 347/23) weisen für die im Rahmen der Planung zur Umstrukturierung vorgesehenen Flächen einen Handlungsbedarf aus. 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 Flächen des Heimwerkerbaumarktes den Handlungsprioritäten wie folgt zugeordnet: Die Hauptverkaufsflächen entsprechen der Handlungspriorität 2, die Erweiterungs- und Anlieferungsflächen der Handlungspriorität 4, und die Parkfläche vor dem Markt der Handlungspriorität 1. Aufgrund der geplanten baulichen Entwicklung ist davon auszugehen, dass sich die Handlungspriorität der Erweiterungsfläche im Zuge des Vorhabens auf Stufe 2 verschärft. Im Bereich der Lagerfläche wird eine Teilfläche als erhöhter Schutzbedarf gekennzeichnet.

Konkret bedeutet dies: "Maßnahmen zur Verbesserung der bioklimatischen Situation sind notwendig und je nach ihrer Wirksamkeit zu priorisieren. Im Bestand sollte die Möglichkeit entsprechender Maßnahmen geprüft werden. Es sollte keine weitere Verdichtung (insbesondere zu Lasten von Grün-/Freiflächen) erfolgen. Freiflächen sind zu erhalten und der Vegetationsanteil sollte erhöht sowie möglichst Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt werden. Ausreichend Ausgleichsräume sollten fußläufig gut erreichbar und zugänglich sein."

Zur Verbesserung des Innenraumklimas sind im Rahmen der Planung bautechnische Maßnahmen für Neubauten vorgesehen. Hierzu zählt insbesondere eine extensive Dachbegrünung mit einer Sedum- bzw. Grasschicht und einer Substrataufbaudicke von mindestens 10 cm (vgl. textliche Festsetzungen). Die Dachbegrünung trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei, indem Niederschläge teilweise zurückgehalten und der Abfluss verzögert werden. Darüber hinaus wird die Verdunstung gefördert, was zu einer zusätzlichen klimatischen Ausgleichswirkung führt.

Aufgrund der Altlasten ist eine Versiegelung von 100% vorgesehen. Somit können zur Verbesserung des Klimas keine Entsiegelungsmaßnahmen erfolgen.

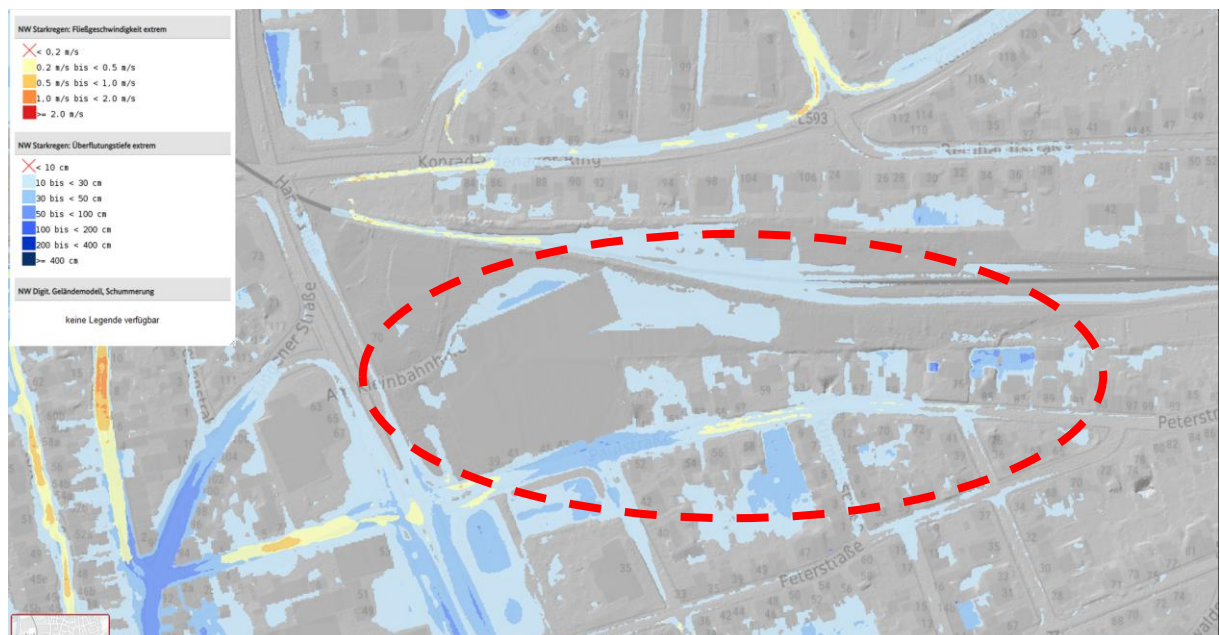


Unbenommen der geplanten, die Versiegelungsfolgen abmildernden Begrünungsvorgaben, wurden Starkregengefahren für das Plangebiet geprüft.

Die zu Starkregengefahren informierende, auf der Seite Geoportal.de abrufbare „Hinweiskarte Starkregengefahren“ des Bundesamts für Kartographie und Geodäsie (BKG) stellt Simulationsergebnisse zu möglichen Starkregenszenarien dar. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) erläutert hierzu:

„Die Daten enthalten jeweils die maximale Überflutungstiefe, die maximalen Fließgeschwindigkeiten sowie die Fließrichtung für ein außergewöhnliches Niederschlagsereignis (100-jährlich), regional differenziert nach DWD KOSTRA-Daten und ein extremes Niederschlagsereignis ($h_N = 100 \text{ mm/h}$). Die Ergebnisse wurden auf der Grundlage eines 3D-Modells (DGM1), den ATKIS/ALKIS-Daten, KOSTRA-Daten des DWD und weiteren ergänzenden Geodaten berechnet. Diese landesweite Berechnung bietet einen Überblick über die Gefahrenbereiche bei Starkregenereignissen und kann für detailliertere Analysen als Basis dienen. In der Modellierung wurden sowohl Kanalnetz als auch die Versickerung vernachlässigt. Der gesamte Niederschlag kommt an der Oberfläche zum Abfluss.“

Der Blick auf die Auswertungen ergibt Folgendes:



Das öffentliche Kanalnetz im Bereich der Paulstraße ist hydraulisch ausreichend dimensioniert; Engpässe oder Überläufe im Regelbetrieb sind nicht zu erwarten. Extremereignisse wie HQ10 bis HQ50 fallen in die Starkregenvorsorge und sind nicht Ausdruck einer unzureichenden Kanalbemessung. Die geplante Erweiterung der Verkaufs- und Verkehrsflächen wird durch ein Rückhaltekonzept mit gedrosselter Einleitung in das öffentliche Netz so umgesetzt, dass die hydraulische Belastung nicht erhöht wird. Insgesamt sind nachteilige Auswirkungen auf die Überflutungssituation fachlich nicht zu erwarten.

Zusätzliche Maßnahmen zum Überflutungsschutz sind den textlichen Festsetzungen unter Abschnitt III Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen & Hinweise zu entnehmen.

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.

3.2 Artenschutz

Das Fachbüro öKon GmbH hat für das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes eine Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) erstellt. Die Artenschutzprüfung kommt zum Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Bericht dargestellten Maßnahmen nicht von einer Verletzung der Verbotstatbestände des §44 BNatSchG auszugehen ist. Über die textlichen Festsetzungen sind die Maßnahmen in das Bebauungsplandokument aufgenommen worden. Das Artenschutzgutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

3.3 Umweltbericht

Für die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan 197 Hansastraße - Nord hat das Fachbüro öKon GmbH ein Umweltgutachten erstellt. Das aus der Eingriffs- und Ausgleichsberechnung ermittelte Kompensationsdefizit von 16.096 Punkten wird über die Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt ausgeglichen.

Nach Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bestehen. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan Nr. 197 4. Änderung und Ergänzung „Hansastraße – Nord“ als Anlage beigelegt.

3.4 Einzelhandelsgutachten

Das Fachbüro Stadt + Handel hat für das Änderungsverfahren des Bebauungsplans ein Einzelhandelsgutachten erstellt. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass das Planvorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen hat. Über die Textlichen Festsetzungen sind die Parameter für die nicht zentrenrelevanten Sortimente und zentrenrelevante Randsortimente aufgenommen worden. Das Einzelhandelsgutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

3.5 Immissionsschutz

3.5.1 Verkehrslärm

Für die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan 197 Hansastraße - Nord wurde ein schalltechnisches Gutachten zur Ermittlung des Verkehrslärms durch das Fachbüro TÜV Süd erstellt. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte bei Einhaltung von Liefer- und Öffnungszeiten unterschritten werden. Somit wird sichergestellt, dass keine nachteiligen Auswirkungen im Hinblick auf die Geräuschbelastung zu erwarten sind. Entsprechend werden keine planungsrelevanten Festsetzungen diesbezüglich getroffen.

4 Flächenbilanz

Sondergebiet Zweckbestimmung „Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter“	ca. 23.878 m ² / ca. 2,3 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2.127 m ² / ca. 0,2 ha
Gesamt	ca. 26.005 m ² / ca. 2,6 ha

III VERFAHRENSÜBERSICHT

Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	13.11.2024
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	13.11.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses und des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung	26.05.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	27.05.2025 – 17.06.2025
Beschluss über die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	22.04.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage	24.04.2026
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	05.05.2026 – 04.06.2026
Beschluss über die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung und Satzungsbeschluss	01.07.2026
Rechtskraft	Vrsl. Sommer 2026

IV BEARBEITUNGS- UND VERFAHRENSVERMERK

Rheine, 09.06.2026
Stadt Rheine
Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....

Matthias van Wüllen
Leiter Stadtplanung