ANLAGE 1 zur Vorlage Nr. 365/26

Bebauungsplan Nr. 197,
Kennwort: "4. Änderung und Ergänzung Hansastraße-Nord", der Stadt Rheine

## I. Abwägungsbeschluss

### 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

1.1 Anlieger Paulstraße 85, 48429 Rheine;
Schreiben vom 01.06.2026

Inhalt:

*Sehr geehrte Damen und Herren,*

*vorab möchten wir ausdrücklich darauf hinweisen, dass wir den OBI-Markt als langjährigen Nachbarn sehr schätzen. Das gegenseitige Verhältnis ist stets von Respekt und Wertschätzung geprägt.*
*Diese Stellungnahme richtet sich daher ausdrücklich nicht gegen das Bauvorhaben oder die Erweiterung des OBI-Marktes. Ganz im Gegenteil: Unser Anliegen ist es, die langfristige Akzeptanz des Marktes im angrenzenden Wohngebiet weiter zu stärken und mögliche verkehrliche Konflikte frühzeitig konstruktiv zu lösen.*
*Das hinter dem OBI-Markt liegende Wohngebiet rund um Stadtberg, Paulstraße und Peterstraße befindet sich derzeit im Wandel. Viele der älteren Häuser werden an die nächste Generation übergeben. Zahlreiche junge Familien nutzen die Möglichkeit, die zentral gelegenen Bestandsimmobilien zu sanieren. Dadurch findet aktuell ein deutlicher Generationenwechsel statt, was sich in einer stärkeren Nutzung der Straßen durch spielende Kinder bemerkbar macht.*

*Bereits heute wird insbesondere die Paul und Peterstraße häufig als Abkürzung für die An- und Abfahrt zum OBI-Markt genutzt. Dieser zunehmende Durchgangsverkehr ist vor allem während der Öffnungszeiten des Marktes deutlich spürbar.*

*Die eingeführte Verkehrsberuhigung mit Tempo 30 wird nach unserer Wahrnehmung von vielen Verkehrsteilnehmern kaum beachtet. Dies liegt möglicherweise auch am breiten und gut ausgebauten Straßenbild der Paulstraße. Zusätzlich wird das bestehende LKW-Durchfahrtsverbot auf der Suche nach der Lieferantenzufahrt häufig missachtet.*

*Wir wünschen uns daher eine geänderte Verkehrsführung innerhalb der Siedlung, um den Durchgangsverkehr zum und vom OBI-Markt künftig weitestgehend aus dem Wohngebiet herauszuhalten.*
*Davon würden insbesondere auch der angrenzende St.-Antonius-Kindergarten sowie der benachbarte Bolzplatz profitieren, die dadurch sicherer erreichbar wären.*
*Die im Anhang "Verkehrsführung Stadtberg" grün markierten Flächen sind als angelegte Grünanlagen vorgesehen und dienen gleichzeitig als Durchfahrtssperre. Die Verbindung zwischen der Paul- und der Peterstraße entlang des St.-Antonius-Kindergartens soll jedoch befahrbar sein und als Spielstraße mit einer zulässigen Geschwindigkeit von 6 km/h ausgewiesen werden.*
*Die Starkregenereignisse der letzten Tage haben uns zusätzlich dazu veranlasst, die Planung unter diesem Gesichtspunkt zu betrachten. Dabei wurde festgestellt, dass sich der vorgesehene Grünstreifen genau in einem problematischen Tiefpunkt befindet. Durch die Ausgestaltung als Grünfläche kann dieser Bereich zukünftig zur Aufnahme und Versickerung*

*von Wasser beitragen und damit die Situation vor Ort entschärfen. Weitere Details dazu sind im Anhang "Überflutungstiefe" dargestellt.*

*Aufgrund des gut verzweigten Straßennetzes auf dem Stadtberg würde sich der Anwohnerverkehr gleichmäßig verteilen. Auch die Zuwegung für Feuerwehr und Rettungsdienst über die Stadtbergstraße sollte problemlos gewährleistet sein.*

*Die blaue Flächen siehe Anhang "Verkehrsführung Stadtberg" vor dem Bolzplatz könnte direkt in zusätzlichen Parkplatzfläche für OBI-Markt umgewandelt werden.*
*Dadurch könnte gleichzeitig auch die aktuelle Zufahrtssituation deutlich entzerrt werden.*
*OBI-Kunden würden künftig direkt von der Hansaallee auf die neuen Stellplätze geleitet werden.*
*Derzeit ist die Verkehrssituation dort häufig unübersichtlich.*
*Abbiegung von der Hansaallee auf die Paulstraße dann Abbiegen nach rechts oder links auf einen von zwei Parkplätzen plus den Durchfahrtsverkehr Richtung Paulstraßen und den Kunden, die hier die Straße überqueren müssen, alles in beide Richtungen.*

*Aufgrund der geplanten Markterweiterung, Sortiments Erweiterung und der damit verbundenen Attraktivitätssteigerung des Standortes rechnen wir künftig mit einer weiter steigenden Verkehrsbelastung an der Kreuzung sowie innerhalb der Paul- und Peterstraße.*

*Wir sind überzeugt, dass die vorgeschlagene Lösung ein umsetzbares Konzept darstellt, das sowohl für die Anwohner, die Kinder im Wohngebiet als auch für den OBI-Markt selbst einen deutlichen Mehrwert schaffen würde.*

*Gerne stehen wir auch für ein persönliches Gespräch zur Verfügung, um die Möglichkeiten näher zu erläutern.*

*Bei Rückfragen können Sie mich gerne telefonisch kontaktieren unter XXX.*

*Mit freundlichen Grüßen*

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wie der Anlage 1 zur Vorlage 189/26 zu entnehmen ist, wurden im Bereich der Kreuzung Hansaallee / Paulstraße bereits verkehrsrechtliche Beschränkungen eingerichtet. Die Überwachung und Durchsetzung dieser Regelungen, insbesondere hinsichtlich der Einhaltung von Geschwindigkeitsbegrenzungen und Durchfahrtsverboten, obliegt den zuständigen Straßenverkehrs- und Polizeibehörden. Derartige ordnungsrechtliche Maßnahmen können nicht im Rahmen der Bauleitplanung beziehungsweise des Bebauungsplans geregelt werden.

Die Anregung zur Änderung der Verkehrsführung betrifft bestehende öffentliche Verkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 197 „4. Änderung und Ergänzung Hansastraße-Nord“. Die Anregungen werden daher nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

Die angesprochene Entwässerungssituation und mögliche Auswirkungen von Starkregenereignissen wurden fachlich geprüft. Durch die geplante Erweiterung des OBI-Marktes ist aus fachlicher Sicht keine Verschlechterung der bestehenden

Entwässerungssituation zu erwarten. Auf dieser Grundlage besteht aus städtebaulicher Sicht kein weiterer Regelungsbedarf im Bebauungsplan.

Auch die vorgeschlagene Umwandlung von Flächen in zusätzliche Stellplätze sowie die Anmerkungen zur bestehenden Parkplatz- und Zufahrtssituation betreffen Sachverhalte, die nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 197 „4. Änderung und Ergänzung Hansastraße-Nord“ sind. Eine Berücksichtigung im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt daher nicht.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

2.1 Industrie-und Handelskammer Nord Westfalen, 48151 Münster;
Stellungnahme vom 26.05.2026

Inhalt:

*Sehr geehrte Frau XXX,*

*zu dem o.g. Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 05.05.2026 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung.*

*Unsere Anregungen und Empfehlungen sind im Wesentlichen aufgegriffen worden. Wir merken allerdings an, dass das neu hinzugekommene Sortiment „Back- und Konditoreiwaren" ein nahversorgungs- und damit zentrenrelevantes Leitsortiment gemäß LEP NRW ist. Im Bebauungsplanentwurf wird dies indes unter den nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten angeführt. Aus unserer Sicht wäre dies entweder den zentrenrelevanten Randsortimenten zuzuordnen (der 10 %-ige Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente wird hierdurch nicht überschritten) oder aber als eigenständiger Anlagentyp festgesetzt („Zulässig sind Bau-, Heimwerker- und Gartenmärkte mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 10.400 qm (….) sowie Café mit Back- / Konditoreiwaren auf max. 130 qm Verkaufsfläche".*

*Da das zentrenrelevante Randsortiment „GPK/Haushaltswaren/Wohneinrichtungen" den insgesamt 10 % Verkaufsfläche für zentrenrelevanten Randsortimente zuzuordnen ist, jedoch eine Flächengröße von bis zu 920 qm innehaben kann, steht dies im Widerspruch zu der Festsetzung, dass kein einzelnes zentrenrelevantes Sortiment mehr als 50 % der Fläche einnehmen darf (= max. 525 qm). Wir empfehlen diesen Widerspruch zu beheben.*

*Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.*
*Freundliche Grüße*

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Der festgestellte Widerspruch innerhalb der textlichen Festsetzungen wird durch eine redaktionelle Klarstellung aufgelöst. Die Grundzüge der Planung bleiben hiervon unberührt und die Zielsetzungen werden weiterhin eindeutig und nachvollziehbar dargestellt.

2.2 Kreisverwaltung Kreis Steinfurt: Poststelle;
Stellungnahme vom 26.05.2026

Inhalt:

*Natur- und Artenschutz*

*Um auf sicherer Grundlage von der künftigen Umsetzung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen (Kompensationsdefizit von 16.096 WE nach LANUK NRW Modell) ausgehen zu können, ist es erforderlich, die externen Kompensationsmaßnahmen vor Satzungsbeschluss besichert nachzuweisen. Dies gilt auch für Kompensationsmaßnahmen, die von der Naturschutzstiftung Kreis Steinfurt ausgeführt werden sollen.*

*Artenschutzrechtliche Belange:*
*Die im Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung des Büro Ökon vom 10.01.2025 formulierten Vermeidungsmaßnahmen werden ausdrücklich begrüßt. Ich bitte um Ergänzung der textlichen Festsetzungen um folgende Vermeidungsmaßnahmen für gebäudebewohnende Tierarten:*

*- Das mit der ökologischen Baubegleitung beauftragte faunistische Fachbüro ist der uNB rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten namentlich zu benennen.*
*- Die zu beseitigenden Gebäude sind zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG maximal 10 Tage vor Bauausführungsbeginn durch Fachbegutachtung auf das Vorhandensein geschützter Tierarten zu überprüfen. Die Bauausführung darf erst nach der ausdrücklichen schriftlichen Freigabe der Arbeiten durch die untere Naturschutzbehörde erfolgen.*

*Hinweise für die Durchführung der o. g. Gebäudekontrolle:*
*Das Formblatt „Artenschutz-Gebäudekontrolle – Protokoll Fachgutachter" (unter „Artenschutz" auf der Seite www.kreis-steinfurt.de/naturschutz) ist nach der Kontrolle unmittelbar dem Kreis Steinfurt (Amt für Planung, Naturschutz und Mobilität, untere Naturschutzbehörde, per E-Mail zu übersenden.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse dieser Gebäudekontrolle zur Festlegung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie eines konfliktarmen Zeitfensters für den Abriss führen können.*

*Wasserwirtschaft*

*Nach der Starkregengefahrenkarte NRW des Geoportals NRW ist das Plangebiet teilweise von möglichen Überflutungen infolge von Starkregenereignissen betroffen. Demnach können großflächige Überflutungen entlang der Paulstraße auftreten. Diese Erkenntnisse sind im Rahmen der weiteren Planung sowie bei der Ausgestaltung der Bebauung und Erschließung zu berücksichtigen. Es ist dabei sicherzustellen, dass sich die Überflutungssituation auf den angrenzenden Grundstücken nicht verschlechtert.*

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die benannten Vermeidungsmaßnahmen für gebäudebewohnende Tierarten sind der Bauaufsichtsbehörde bekannt und werden im Rahmen der jeweiligen Genehmigungs- und Vollzugsverfahren berücksichtigt. Nach Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde wird auf eine Aufnahme der Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen verzichtet, da die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Anforderungen bei einem Gebäudeabriss ohnehin durch die zuständigen Behörden geprüft wird. Darüber hinaus beziehen sich die genannten Maßnahmen überwiegend auf den Gebäudeabrissbestand und die Ausführung und stehen damit nicht im unmittelbaren Regelungszusammenhang mit den Festsetzungen zur baulichen Erweiterung des Marktes. Nach Abschluss des Gebäudeabbruchs würden entsprechende Festsetzungen zudem ihre Regelungswirkung verlieren.

Die Starkregensituation wurde fachlich untersucht. Die Ergebnisse der Untersuchung sind Bestandteil der Planung und werden bei der weiteren Ausarbeitung des Vorhabens sowie bei der Gestaltung der Bebauung und Erschließung berücksichtigt.  Durch die Erweiterung des Marktes ist keine Verschlechterung der bestehenden Entwässerungssituation zu erwarten. Ein weiterer Regelungsbedarf im Rahmen der Abwägung ergibt sich nicht.