

Vorlage Nr. 406/22

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 348,**
Kennwort: "GE Osnabrücker Straße - Süd", der Stadt Rheine
I. **Aufstellungsbeschluss**
II. **Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	26.10.2022	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
---	------------	--------------------------	----------------------------------

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 3	Rheine - der starke Wirtschaftsstandort in einer starken Region
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. Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Bebauungsplan Nr. 348, Kennwort: "GE Osnabrücker Straße - Süd", der Stadt Rheine aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gebildet durch das Flurstück 388 (abzüglich von Teilflächen im Westen und Süden) sowie einer Minimalfläche aus dem Flurstück 370. Die Flurstücksbezeichnungen beziehen sich auf die Gemarkung Rheine rechts der Ems, in der Flur 30. Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Rechtsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 348, Kennwort: "GE Osnabrücker Straße - Süd", der Stadt Rheine eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen ist.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung soll durch eine ortsübliche Bekanntmachung in der Presse mit anschließender mindestens 3-wöchiger Anhörungsgelegenheit im Fachbereich Planen und Bauen/Stadtplanung der Stadt Rheine erfolgen. Während dieser Anhörung ist allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Begründung:

In Ermangelung zeitnah verfügbarer Gewerbeflächen wird die Entwicklung neuer, bisher nicht im Fokus stehender, gewerblicher Bauflächen notwendig.

Bestehende gewerblich-industrielle Areale sind entweder fast vollständig beansprucht (Holsterfeld-Nord, GVZ, Offenbergweg, Kanalstraße, Rheine R, Mesum-West) oder liegenschaftlich bzw. eigentumsrechtlich nicht verfügbar (Holsterfeld-Süd, Venhauser Damm, Bonifatiusstraße, Kanalhafen-West, Mesum-West).

Entwicklungspotenziale, die relativ zeitnah umgesetzt und vermarktet werden können, bieten derzeit lediglich Flächen, die sich im Eigentum der Stadt Rheine befinden. Hierzu gehören insbesondere die Areale nördlich und südlich der Osnabrücker Straße, im Umfeld des vorhandenen Gewerbegebietes „Osnabrücker Straße – Paschenau“ (Russenweg, Morsestraße).

Diese beiden Potenzialflächen sind im „Gewerbeflächenkonzept für den Wirtschaftsstandort Rheine“ aufgeführt (Ratsbeschluss vom 07.12.2021). Sie wurden bereits im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans Münsterland als „Gewerbe- und Industrieansiedlungsgebiete“ angemeldet und in der Planzeichnung dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheine weist die Bereiche als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus; insofern bedarf es einer Flächennutzungsplan-Änderung. Der parallel laufende Bebauungsplan beschränkt sich auf die städtischen Flächen und orientiert sich an den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 252, Kennwort: „Gewerbegebiet Osnabrücker Straße – Paschenau“ (s. Anlage 1).

Mit Beschluss vom 15.06.2022 wurde bereits das städtebauliche Konzept (s. Anlage 2) inklusive erläuternder Ausführungen zur Kenntnis genommen (Vorlage Nr. 244/22). Der vorliegende Bebauungsplan-Vorentwurf setzt diese Konzeption in einen Rechtsplan um (s. Anlagen 3 und 4).

Nachfolgend werden die wesentlichen, konzeptionellen Aspekte für das neue Gewerbeflächenprojekt dargelegt, die auch Grundlage für den Bebauungsplan-Vorentwurf sind.

1. Grund und Boden:

Lage im Raum: Im Osten des Stadtgebiets; zwischen den Stadtteilen Eschendorf und Kanalhafen; südlich der Osnabrücker Straße (L 501)
Lagebezeichnung: Gemarkung Rheine rechts der Ems, Flur 30, Flurstücke 388 und 370
Plangebietsgröße: 5,0 ha; davon 3,2 ha Gewerbeflächen
Geländehöhe: Gelände fällt von Norden (39,5) nach Süden (38,5 m ü NHN) ab

2. Übergeordnete Planwerke; Bau-/Planungsrecht:

Regionalplan: Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB); angrenzend Freiraum- und Agrarbereiche sowie Grundwasser- und Gewässerschutz
Flächennutzungspl.: Fläche für die Landwirtschaft (zwischen gewerblichen Bauflächen)
Bebauungsplan: westlich angrenzend: Bebauungsplan Nr. 252, Kennwort: „Gewerbegebiet Osnabrücker Straße – Paschenau“ (Rechtskraft: 26.10.1994)
Art der baul. Nutzg.: Gewerbegebiet (GE) mit Gliederung nach Abstandserlass bzw. -liste
Maß d. baul. Nutzg.: GRZ: 0,8; GFZ: 2,4; BMZ: 10,0; II-geschossig; evtl. Bauhöhenbeschränkung aufgrund des Bauschutzbereiches Flugplatz Bentlage

3. Technische und soziale Infrastruktur:

Verkehrl. Anbindg.: Äußere Erschließung über die Osnabrücker Straße (L 501); schnelle Verbindungen zur Innenstadt und zu den A 30-Anschlussstellen Rheine und Rheine-Kanalhafen sowie zu dem DEK-Umschlagplatz Kanalhafen; Verknüpfung mit der Tecklenburger Nordbahn (RVM) nicht möglich. Innere Erschließung über die Morsestraße ins Plangebiet ggf. mit zweiter Anbindung an Osnabrücker Straße
ÖPNV: RVM-Linie R 93 (Haltestelle Russenweg) mit stündlichem Takt; Stadtbus-Linie C 4 (mit Haltestelle) mehr als 1,5 km entfernt
Zentrenkonzept: kein zentraler Versorgungsbereich; vorhandener Baumarkt im GE; ca. 300 m nördlich befindet sich „Ankes Hofladen“ (auf Hof Exeler)
Entwässerung: benachbartes „GE Paschenau“ entwässert im Trennsystem; SW in Steinzeug DN 250; RW in Beton DN 300 bis 1.100 in Richtung Süden zum RRB Germanenallee mit Abschlag in den Hemelter Bach
Versickerung: zwar versickerungsfähiger, „durchlässiger Boden“; aber nicht versickerungsgerechter, geringer Grundwasserflurabstand von 0,5 bis 1,5 m
Leitungen: Entlang der L 501 (auf dem städtischen Grundstück) ist eine Biogaslei-

Sonstige Infrastr.: tung zu beachten; Nutzungsberechtigter ist die "BT Biogastransport GmbH" (Gestattungsvertrag; Stadtwerke/EWR + RB Rheine Bioenergie)
Im näheren Umfeld keine kulturellen, sozialen, kirchlichen, sportlichen, gesundheitlichen oder gastronomischen Einrichtungen

4. Sonstige Fachplanungen:

Straßen-/Wegerecht: Es besteht eine Anbaubeschränkung bzw. ein Zustimmungserfordernis der Straßenbaubehörde, wenn außerhalb der Ortsdurchfahrt bauliche Anlagen längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 40 m (äußerer Rand der Fahrbahn) errichtet werden sollen (§ 25 StrWG NRW); zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der L 501: 70 km/h
Verkehrslärm: ggf. Schallschutzmaßnahmen zur L 501 (s. B-Plan Nr. 252)
Gewerbelärm: Aufgrund der Nähe zu Wohngebäuden (Hofstellen; Hafenstraße u. a.; MI-Schutzstatus) ist eine Festsetzung als Industriegebiet (GI) nicht möglich; um Nutzungskonflikte zu vermeiden, sind "Betriebswohnungen" (Inhaber, Leiter, Aufsicht, Bereitschaft; zugeordnet, untergeordnet) nicht zulässig; sie beeinflussen bzw. erhöhen den immissionsschutzrechtl. Status innerhalb des Gewerbegebietes (Schutz der Betriebe)
Schutzabstände: Es erfolgt eine Gliederung gemäß NRW-Abstandserlass bzw. -liste;
Achtungsabstände: keine Störfallbetriebe in näherer Umgebung; kein Sicherheitsabstand
Wasserschutz: südlich benachbart befindet sich das Wasserschutzgebiet (Zone III) des Wasserwerkes "Hemelter Bach" (Bebauung nicht zulässig)
Altlasten: keine Altstandorte oder Altlablagerungen vorhanden
Kampfmittel: keine Kampfmittelverdachtsfläche (keine Kampfmittelbeseitigung erf.)
Denkmäler: keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden
Natur, Landschaft: kein FFH- oder Vogelschutzgebiet; kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet; kein registriertes LANUV-Biotop; kein rechtlicher Schutzstatus
Landsch. Einbindg.: umgebender attraktiver Baum- und Strauchbewuchs ist zu erhalten;
Gewässer: der Paschenaugraben mit beidseitigem Sukzessions- bzw. Retentionsraum ist zu schützen und dauerhaft zu erhalten (20 + 3 + 20 m); als "Hauptgewässer" verläuft bzw. entwässert er in Richtung Norden zur Schleuse Altenrheine und damit in den Dortmund-Ems-Kanal; die "Nebengewässer" sind ebenfalls zu berücksichtigen;
Kompensation: Entlang des Paschenaugrabens sind Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen festgesetzt worden (s. B-Plan Nr. 252); laut Kompensationskataster ist Folgendes zu beachten: Graben/Wasserlauf renaturisieren/optimieren (MF05; 20 m breit; 9.964 qm), Hecke pflanzen (MB90; 5 m breit; 1.982 qm) und Obstwiese anlegen (MHK1; 50 x 68 m; 3.400 qm)

5. Vorzugs-Variante:

Städteb. Konzept: Schleifen-/Ringerschließung mit 1- oder 2-facher Anbindung (inkl. südlicher Erweiterung mit Stichstraßen-Erschließung)
Grundlagen: Verkehrlicher Anschluss an Knotenpunkt "Russenweg/Morsestraße"; kürzlich realisierte "Aufwertung" durch Lichtsignalanlage und veränderte Wegeführung; Schleifenerschließung ("Ringschluss"); Vermeidung von Stichstraßen (umwegträchtige "Sackgassen"; Manövrierproblem für Schwerlastverkehr; zugeparkte Wendeanlagen u.a.); Straßenquerschnitt/-breite: 15 m (2,50 m Geh-/Radweg; 0,50 m Schutz-

streifen; 7,00 m Fahrbahn; 2,50 m Parkstreifen; 2,50 m Gehweg);
östliche Anbindung an die L 501 in der Einmündungsabfolge Nahrodter
Straße (L 591), Kanalstraße, A 30-Auffahrt Rheine-Kanalhafen sinnvoll;
(Haltesicht-) Abstand zur Überfahrt "Tecklenburger Nordbahn" ausrei-
chend; aber auch "Abbindung" der Schleifenerschließung möglich
(dann nur über Ampelanlage "Russenweg/Morsestraße");

Grundstückstiefen zwischen 60 und 80 m; in der Breite variabel;
Wendeanlage: Ø 28 m

Baum- und Gehölzbestand insbesondere im Bachauenbereich schützen
bzw. sichern; Grünzug des Paschenaugrabens (3 m) beidseitig 20 m;
Abstand der Baugrundstücke von mind. 5 m zur Oberkante der Gewäs-
serböschung (auch für Unterhaltungsarbeiten); "mittige" Baumreihe
(evtl. Wallhecke) bleibt weitgehend erhalten; 5 m breiter Streifen ent-
lang der Osnabrücker Straße zur Anpflanzung von Bäumen/Sträuchern
(aufgrund Biogasleitung mittig (0,5 m beidseitig) keine Tiefwurzler);
Langfristig südliche Erweiterung berücksichtigen; die gepl. Straßenfüh-
rung wird als Vorbehaltsfläche (von Bebauung freizuhalten) gesichert;

6. Weitere Erfordernisse

Gutachterliche "Begleitung" bzw. Beauftragung:

- Umweltprüfung bzw. Umweltbericht zur Untersuchung der betroffenen Schutzgüter;
der Umweltbericht beinhaltet eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilan-
zierung; ein forstrechtlicher Ausgleich ist voraussichtlich nicht erforderlich;
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag; Artenschutzprüfung mit Vorprüfung (Stufe I) und
vertiefende Prüfung (Stufe II); ggf. Ausnahmeverfahren (Stufe III)

Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz

Das städtebauliche Konzept bereitet die bauliche Inanspruchnahme von bisherigen Frei- bzw. Ackerflächen vor. Mit dem nachfolgenden Bauleitplanverfahren werden die planungsrechtli-
chen Voraussetzungen für eine gewerblich-industrielle Bautätigkeit und damit einer starken
Versiegelung des Geländes geschaffen. Die Beanspruchung der derzeit ackerbaulich bewirt-
schafteten Fläche wirkt sich negativ auf die klimatischen Verhältnisse vor Ort aus.

Da es an verfügbaren Gewerbeflächen Mangel gibt, wird die Entwicklung neuer, gewerblicher Bau-
flächen immer dringlicher. Bestehende gewerblich-industrielle Areale sind entweder fast voll-
ständig beansprucht oder liegenschaftlich bzw. eigentumsrechtlich nicht verfügbar. Insbe-
sondere für die Bestandsunternehmen sind Erweiterungs- oder Umsiedlungsflächen nicht
mehr vorhanden, allerdings für die Existenzsicherung unabdingbar notwendig. Insofern dient
das geplante Gewerbegebiet der bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung.
Zudem handelt es sich hier um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Es werden Frei-
bzw. Ackerflächen zwischen zwei gewerblich geprägten Bereichen (GE Paschenau und GE
Hafenstraße) beansprucht, ähnlich einem „Lückenschluss“. Einer Zersiedelung der Land-
schaft wird damit entgegengewirkt und die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen
weit im Landschaftsraum vermieden.

Grundsätzlich ist die Stadt Rheine bestrebt, Neuversiegelungen zu begrenzen und - im Sinne
eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden - im Siedlungszusammenhang liegende
Flächen vorrangig zu aktivieren. Diesem Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung weit-

gehend entsprochen. Die zu überplanenden Flächen unterliegen bereits einer beidseitigen gewerblichen Prägung. Das noch unbebaute Areal stellt sich als Frei- bzw. Ackerfläche dar, das unmittelbar an den bebauten Siedlungsraum angrenzt.

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt insbesondere die bestehenden Landschaftselemente. Der Baum- und Gehölzbestand wird weitgehend erhalten; besonders beachtenswert ist der Paschenaugraben mit seinem Bachauenbereich. Hier wird ein angemessener Sukzessions- bzw. Retentionsraum geschützt bzw. planungsrechtlich gesichert. Entlang der Osnabrücker Straße werden Baum- und Strauchpflanzungen vorgenommen. Weitere Anpflanzungen im Süden - entlang des Bachlaufs - gewährleisten eine Abschirmung des Gewerbegebietes zum Landschaftsraum. Für die geplante Versiegelung werden zudem umfangreiche, ökologisch und klimatisch wirksame Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt.

Im Rahmen der künftig anzuwendenden, vom Rat der Stadt Rheine noch zu beschließenden, "Vergabekriterien" werden nicht nur Wirtschaftlichkeit und Arbeitsplatzeffekte gewichtet, sondern auch städtebauliche Qualität und Nachhaltigkeit und damit auch ökologische, energieeffiziente, klimawirksame Konzepte.

Entsprechend einer sachgerechten Abwägung wird hier letztlich dem primären Planungsziel, die Schaffung von zusammenhängenden Gewerbegebieten - insbesondere für die Erweiterung und Standortsicherung ortsansässiger Betriebe, der Vorrang eingeräumt.

Anlagen:

- Anlage 1: Bebauungsplan Nr. 252 (westlich angrenzend)
- Anlage 2: Städtebauliches Konzept
- Anlage 3: Bauabschnitt im Gesamtkonzept
- Anlage 4: Bebauungsplan-Vorentwurf
- Anlage 5: Übersichtsplan + Legende