

Vorlage Nr. 407/22

Betreff: **42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine,**
Kennwort: "GE Osnabrücker Straße - Süd"
I. **Änderungsbeschluss**
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

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein		
<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich	
Ergebnisplan		Investitionsplan	
Erträge	€	Einzahlungen	€
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€
Finanzierung gesichert			
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein		
durch			
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt			
<input type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung)			

Beschlussvorschlag:

I. Änderungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt gemäß § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB den Flächennutzungsplan der Stadt Rheine, Kennwort: "GE Osnabrücker Straße - Süd" zu ändern.

Der Änderungsbereich wird gebildet durch das Flurstück 388 (abzüglich von Teilflächen im Westen und Süden). Die Flurstücksbezeichnung bezieht 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 die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: "GE Osnabrücker Straße - Süd 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 Anhörung Gelegenheit 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.

Die vorliegende 42. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche in eine „gewerbliche Baufläche“. Der Änderungsbereich umfasst etwa 4,6 ha und beschränkt sich auf das im Eigentum der Stadt Rheine befindliche Areal.

Der parallel laufende Bebauungsplan Nr. 348, Kennwort: „GE Osnabrücker Straße – Süd“ orientiert sich an dem bereits beschlossenen städtebaulichen Konzept (Vorlage Nr. 244/22) und setzt dieses in einen Rechtsplan um.

Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz

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

Angesichts des Mangels an verfügbaren Gewerbeflächen wird die Entwicklung neuer, gewerblicher Bauflächen immer dringlicher. Bestehende gewerblich-industrielle Areale sind entweder fast vollständig beansprucht oder liegenschaftlich bzw. eigentumsrechtlich nicht verfügbar. Insbesondere 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 Hafestraße) beansprucht, ähnlich einem „Lückenschluss“. Einer Zersiedelung der Landschaft 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 weitgehend 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 Arbeitplatzeffekte 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: Flächennutzungsplan-Auszug - ALT
- Anlage 2: Flächennutzungsplan-Vorentwurf - NEU
- Anlage 3: Legende