

Vorlage Nr. 244/22

Betreff: **Städtebauliches Konzept**
"Gewerbegebiet Osnabrücker Straße - Süd"
I. **Kenntnisnahme**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	15.06.2022	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:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz nimmt das städtebauliche Konzept inklusive erläuternder Ausführungen zur Kenntnis.

Er beschließt, dass ein in Anlehnung an diese Vorplanung entwickelter Bebauungsplan-Vorentwurf im Rahmen eines formellen Bauleitplanverfahrens weitergeführt werden soll. Dies jedoch zunächst nur für den Bereich, der sich in städtischem Eigentum befindet.

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 (s. Anlage 1).

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Rheine weist die Bereiche noch als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus (s. Anlage 2); insofern bedarf es im weiteren Verfahren einer Flächennutzungsplan-Änderung. Der parallel laufende Bebauungsplan beschränkt sich auf die städtischen Flächen (s. Anlage 3) und orientiert sich an den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 252, Kennwort: „Gewerbegebiet Osnabrücker Straße – Paschenau“ (s. Anlage 4).

Beide planungsrechtlichen Verfahren sollen im Herbst dieses Jahres eingeleitet und - im Zusammenhang mit den erforderlichen Gutachten „Umweltbericht“ und „Artenschutzprüfung“ - voraussichtlich zum Ende des nächsten Jahres rechtswirksam werden.

Entsprechend dem Ziel des vom Rat beschlossenen „Gewerbeflächenkonzeptes“, soll die Vermarktung über das Instrument „Vergabekriterien“ gesteuert werden. Das diesbezügliche Verfahren wird im Vorfeld zwischen der Stadtverwaltung, der Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft für Rheine mbH (EWG) und der Politik abgestimmt.

Nachfolgend werden die konzeptionellen Grundlagen für das neue Gewerbeflächenprojekt dargelegt sowie der bereits verwaltungsintern abgestimmte, städtebauliche Entwurf erläutert.

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, Flure 22 und 30, Flurstücke 388 u.a.
Plangebietsgröße:	ca. 12,6 ha gewerbliche Bauflächen (inklusive Erschließung)
Geländehöhe:	Gelände fällt von Norden (39,5) nach Süden (38,5 m ü NHN) ab
Eigentümer/-in:	Stadt Rheine (4,4 ha); Erbg. ... (4,2 ha), ... (4,0 ha)

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:

Verkehrsl. 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 (Schleife, Ring od. Stichstr.) 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 versickerungsgünstiger, geringer Grundwasserflurabstand von 0,5 bis 1,5 m
Leitungen:	Entlang der L 501 (auf dem städtischen Grundstück) ist eine Biogasleitung zu beachten; Nutzungsberechtigter ist die "BT Biogastransport GmbH" (Gestattungsvertrag; Stadtwerke/EWR + RB Rheine Bioenergie)
Sonstige Infrastr.:	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);
---------------------	--

Verkehrslärm: Gewerbelärm:	zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der L 501: 70 km/h ggf. Schallschutzmaßnahmen zur L 501 (s. B-Plan Nr. 252) 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: Achtungsabstände: Wasserschutz:	Es erfolgt eine Gliederung gemäß NRW-Abstandserlass bzw. -liste; keine Störfallbetriebe in näherer Umgebung; kein Sicherheitsabstand südlich benachbart befindet sich das Wasserschutzgebiet (Zone III) des Wasserwerkes "Hemelter Bach" (Bebauung nicht zulässig)
Altlasten: Kampfmittel: Denkmäler: Natur, Landschaft:	keine Altstandorte oder Altlablagerungen vorhanden keine Kampfmittelverdachtsfläche (keine Kampfmittelbeseitigung erf.) keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden kein FFH- oder Vogelschutzgebiet; kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet; kein registriertes LANUV-Biotop; kein rechtlicher Schutzstatus
Landsch. Einbindg.: Gewässer: (s. Anlage 5) (s. Anlage 6)	umgebender attraktiver Baum- und Strauchbewuchs ist zu erhalten; der Paschenaugraben mit beidseitigem Sukzessions- bzw. Retentionsraum ist zu schützen und dauerhaft zu erhalten (25 bis 30 m Breite); 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: (s. Anlage 7)	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: (s. Anlage 8)	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 Schutzstreifen; 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" ausreichend; aber auch "Abbindung" der Schleifenerschließung möglich (dann nur über Ampelanlage "Russenweg/Morsestraße"); Grundstückstiefen zwischen 60 und 100 m; in der Breite variabel; rückwärtige, östliche Umfahrung (Fa. Holthaus, Morsestraße) durch veränderten Grundstückszuschnitt (max. 5 m); Erweiterungsmöglichkeit (nördlich) auf bisheriger Ausgleichsfläche (zusätzliches Baufeld erfordert erneuten Ausgleich);

Baum- und Gehölzbestand insbesondere im Bachauenbereich schützen bzw. sichern; Grünzug/Paschenaugraben zwischen 25 und 30 m breit; Abstand der Baugrundstücke von mind. 5 m zur Oberkante der Gewässerböschung (auch für Unterhaltungsarbeiten); "mittige" Baumreihe (evtl. Wallhecke) bleibt weitgehend erhalten; 5 m breiter Streifen entlang der Osnabrücker Straße zur Anpflanzung von Bäumen/Sträuchern;

Langfristig südliche Erweiterung berücksichtigen; hier zunächst als Stichstraße konzipiert; nochmalige Überquerung des Paschenaugrabens; beidseitige Bebauung in etwa 55 m Tiefe mit großflächigem Endgrundstück; die geplante Straßenführung (öffentliche Verkehrsfläche) muss als zweckgebundene Vorbehaltsfläche gesichert werden;

ggf. Weiterführung bzw. Anbindung an "Am Dreeshof/Osnabrücker Straße" mit Ertüchtigung des Wirtschaftsweges; Anmerkung: auch der "KTR-Masterplan" sieht eine zusätzliche Anbindung über "Am Dreeshof" vor; ggf. auch Anbindung an "Am Dreeshof/Rodder Damm" (Überfahrt "Tecklenburger Nordbahn"!?).

Städteb. Konzept: (s. Anlage 9)	Schleifen-/Ringerschließung; 1. Bauabschnitt mit Wendeanlage; (Vorbehaltsflächen für spätere Weiterführung gestrichelt)
Grundlagen:	wie oben; Wendeanlage: Ø 28 m; kurzfristig kann Planungsrecht lediglich auf den Flächen in städtischem Eigentum geschaffen werden; mittel- bis langfristig sind Gewerbegebietserweiterungen in östliche und südliche Richtung angedacht; diesbezüglich sind die verkehrlichen Anbindungspunkte eigentumsrechtlich zu sichern.

6. Weitere Erfordernisse

Einleitung der Bauleitplanverfahren:

- 42. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: "GE Osnabrücker Straße - Süd" (der Änderungsbereich bezieht sich auf die Gesamtfläche südlich der Osnabrücker Str.!)
- Im Rahmen der F-Planänderung ist zur "Anpassung an die Ziele der Raumordnung" eine "landesplanerische Anfrage" gemäß § 34 Landesplanungsgesetz erforderlich!
- Bebauungsplan Nr. 348, Kennwort: "GE Osnabrücker Straße-Süd – Teil West" inklusive geringfügiger Überplanung/Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252, Kennwort: Gewerbegebiet Osnabrücker Straße – Paschenau" (zunächst nur städtische Teilfläche!)

Liegenschaftlicher Grunderwerb:

Zur mittelfristigen Nutzung des Gesamtareals ist der zeitnahe Erwerb der östlich benachbarten Flächen der Erbengemeinschaft ... (4,2 ha) und des Eigentümers ... (4,0 ha) erforderlich; für die langfristig angedachte, südliche Erweiterung müssen zudem die Flächen des Eigentümers ... (5,9 ha) erworben werden.

Gutachterliche "Begleitung" bzw. Beauftragung:

- Umweltprüfung bzw. Umweltbericht zur Untersuchung der betroffenen Schutzgüter; der Umweltbericht beinhaltet eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung; 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 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 Arbeitsplatzeffekte gewichtet, sondern auch städtebauliche Qualität und Nachhaltigkeit und damit auch ökologische, energieeffiziente, klimawirksame Konzepte.

In Rahmen der Abwägung wird hier letztlich dem primären Planungsziel, die Schaffung von zusammenhängenden Gewerbegebieten - insbesondere für die Erweiterung und Standort-sicherung ortsansässiger Betriebe, der Vorrang eingeräumt.

Anlagen:

Anlage 1: Regionalplan Münsterland (Auszug)

- Anlage 2: Flächennutzungsplan der Stadt Rheine (Auszug)
- Anlage 3: Flächenaufteilung, -größen
- Anlage 4: Bebauungsplan Nr. 252 (westlich angrenzend)
- Anlage 5: Luftbild von 2019
- Anlage 6: Schrägluftbild (Ansicht von Norden)
- Anlage 7: Kompensationsflächen aus B-Plan Nr. 252
- Anlage 8: Städtebauliches Konzept (inkl. südl. Erweiterung)
- Anlage 9: Städtebauliches Konzept; 1. Bauabschnitt