

Begründung

42. Änderung des Flächennutzungsplans + Bebauungsplan Nr. 348

"GE Osnabrücker Straße – Süd"

Fachbereich: Planen und Bauen
Produktgruppe: Stadtplanung.

Stand: 29.01.2025

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Anlass der Planaufstellung; Planerfordernis, Alternativenprüfung**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Bestandsaufnahme; Bestandsanalyse**
 - 3.1 Lage im Stadtgebiet; Gebietscharakteristik, Prägung
 - 3.2 Verkehrliche Erschließung und verkehrliche Immissionen
 - 3.3 Landwirtschaftliche Nutzungen, Geruchsimmissionsbetrachtung
 - 3.4 Ver- und Entsorgung
 - 3.5 Boden; Altlasten; Kampfmittel; Denkmäler; Kulturgüter/-einrichtungen
 - 3.6 Schutzgebiete
- 4. Übergeordnete Vorgaben, Planungsrecht und Informelle Planungen**
 - 4.1 Regionalplanerische Vorgaben
 - 4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans
 - 4.3 Bauleitplanung im Umfeld
 - 4.4 Innenentwicklung; Bodenschutz; Umwidmungssperre
 - 4.5 Stadtklimaanalyse
 - 4.6 Klimaschutzklausel sowie Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz
- 5. Städtebauliches Konzept**
- 6. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.2 Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen; Bepflanzung/-grünung
 - 6.3 Verkehrliche Erschließung
 - 6.4 Technische Erschließung; Ver- und Entsorgung
 - 6.5 Entwässerung
 - 6.6 Schallschutz
 - 6.7 Grünordnung
- 7. Eingriffsbewältigung und Artenschutzbelange**
- 8. Ergänzende Feststellungen**
 - 8.1 Flächenbilanz
 - 8.2 Bodenordnung
 - 8.3 Kosten
 - 8.4 Verfahrensübersicht

1. Anlass der Planaufstellung; Planerfordernis, Alternativenprüfung

Mit der vorliegenden Planung soll dem für Rheine ermittelten Bedarf an Gewerbeflächen begegnet werden. Er ist Erhebungen zufolge am Standort Rheine *„deutlich höher als das Angebot. 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). Mit den aktuellen Bestandsflächen kann noch weniger als ein Jahr die Nachfrage gedeckt werden.“*¹ Auch für die kommenden 20 Jahre wird noch bis zu 15 Jahre lang von einer höheren Flächennachfrage als -angebot ausgegangen [ebenda]. In der Ermangelung zeitnah verfügbarer Gewerbeflächen ist daher die Entwicklung neuer, bisher nicht im Fokus stehender, gewerblicher Bauflächen notwendig.

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).

Die beiden, oben genannten Gebiete sind als „Potenzialflächen“ im „Gewerbeflächenkonzept für den Wirtschaftsstandort Rheine“ aufgeführt (vgl. Ratsbeschluss vom 07.12.2021).

Zunächst soll mit dem Ziel der Arrondierung des Siedlungsraums bishin zu einem perspektivisch ggf. möglichen „Lückenschluss“ zur weiter östlichen Bebauung das südlich der Osnabrücker Straße befindliche Areal mobilisiert werden. Hierzu bedarf es insbesondere planungsrechtlicher Verfahren, d.h. einer Änderung des Flächennutzungsplanes (42. Änderung des FNP) sowie der Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan Nr. 348 „GE Osnabrücker Straße – Süd“). Beide Verfahren wurden am 26.10.2022 mit dem jeweiligen Aufstellungs- bzw. durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz auf den Weg gebracht.

Handlungsbedarf besteht insbesondere, da angemessene und nutzungsadäquate Gewerbegrundstücke fehlen. An/umsiedlungs- oder erweiterungswillige Betriebe können teilweise bereits nicht bedarfsgerecht bedient werden. Der Stadt Rheine sind bei An- und Umsiedlungen oder auch Erweiterungsabsichten somit schon aktuell Grenzen gesetzt. Insofern ist ein Engpass an verfügbaren bzw. vermarktbareren, verkehrsgünstig gelegenen Gewerbeflächen zu beklagen, der möglichst zeitnah behoben werden soll. Zu diesem Ziel kann und soll die vorliegende Planung beitragen.

Im Zuge der gewerblichen Entwicklung ist des Weiteren im Rahmen eines Vor-Ort-Ausgleichs eine Renaturierung im vorgelagerten Abschnitt der Paschenau als benachbartes Gewässer möglich und soll durch die Planung vorbereitet werden. Auch eine Sicherung der an der Ostgrenze flankierenden Wallhecke soll erfolgen und ein ein biotopverbunderhaltendes Gesamtkonzept weiterhin ermöglichen.

¹ vgl. Lennardt und Birner, Anlage zur den Gewerbeflächenbedarf behandelnden Beratungs-Vorlage 283/21 zur Ausschusssitzung des Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz v. 16.06.2021, abrufbar im Gremieninformationssystem der Stadt Rheine unter www.rheine.de

2. Räumliche Geltungsbereiche

Die Planung zur Entspannung des Gewerbeflächenangebotsengpasses auf eigenen Flächen im östlichen Bereich des Stadtteils Eschendorf ist durch eine moderate Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Osnabrücker Straße – Paschenau“ gekennzeichnet.

Zur Sicherstellung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes (Bebauungsplans) erforderlich.

Regelungsbedarf besteht südlich der Osnabrücker Straße (L 501), östlich der Morsestraße bzw. des einzubeziehenden Paschenaugrabens sowie westlich einer Wallhecke samt begleitenden Grabenverlaufs.

Die räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes werden gebildet durch die in Flur 30 rechts der Ems von der Planzeichnung umfassten Bereiche des Flurstücks 388 (abzüglich von Teilflächen im Westen und Süden), dem hier ebenfalls gelegenen Flurstück 116 sowie einer Minimalfläche aus dem Flurstück 370.

Die Geltungsbereiche sind im jeweiligen Übersichtsplan bzw. in der jeweiligen Planzeichnung geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Bestandsaufnahme; Bestandsanalyse

3.1 Lage im Stadtgebiet; Gebietscharakteristik, Prägung

Das ca. 5,8 ha große Plangebiet liegt im Osten des Stadtgebiets, zwischen den Stadtteilen Eschendorf und Kanalhafen, südlich der Osnabrücker Straße (L 501), ca. 4 km Luftlinie von der Innenstadt (Marktplatz) entfernt.



Abbildung: B-Plangebiet mit umliegendem Siedlungs- bzw. Landschaftsraum (Luftbild 2022)

Es ist im Bestand nahezu eben und liegt mit den in einem Bodengutachten im Bestand gemessenen Geländehöhen zwischen ca. 38,10 m NHN und 39,45 m NHN². Topographisch sind keine

² HINZ Ingenieure GmbH, Münster, Begutachtung aus Januar 2024, Bericht datiert mit 12.08.2024

Besonderheiten festzustellen. Die „Reliefenergie“ des weiteren Umfeldes ist – bis auf den Paschenaugraben und dem Wallheckenbegleitgraben im Osten - ebenfalls sehr gering.

Westlich angrenzend haben sich im Gewerbegebiet „Paschenau“ seit Mitte der 90er Jahre gewerbliche Unternehmen aller Art angesiedelt. Hier finden sich Auto- und Fahrradhändler, ein Baumarkt bzw. Baustoffhändler, die Caritas-Werkstätten und eine Vielzahl kleinerer Betriebe mit sonstigen Werkstätten. Immissionsrelevant zu betrachten ist eine Lackierei. Im bestehenden Gewerbegebiet herrscht eine typische Gewerbebauten-Architektur sowie eine offene Bauweise, d.h. eine Bebauung mit seitlichem Grenzabstand vor. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind hier aufgrund der Immissionslage nur ausnahmsweise zulässig. Die nächste, geschlossene Wohnbebauung beginnt erst weit abgerückt in ca. 240 m Entfernung zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in östlicher Richtung, nördlich der Osnabrücker Straße, zwischen Hafenstraße und Buchenstraße bzw. Westkampsried (siehe Abbildung 6).

Die für die gewerbliche Nutzung vorgesehene Fläche ist durch eine großschlägige Ackerflur mit dem Paschenau-Grünstreifen als Einfassung im Westen und der im Osten begrenzenden Baumreihe (Wallhecke) samt begleitendem Graben geprägt. Naturraumtypische, erlebniswirksame Landschaftselemente sind mit Ausnahme dieser Grünstrukturen an den Flanken des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Es liegt eine Vorbelastung durch die nördlich verlaufende Landesstraße 501 (Osnabrücker Straße) vor.

3.2 Verkehrliche Erschließung und verkehrliche Immissionen

Die äußere Erschließung des Plangebiets bzw. die Anbindung an das regionale und großräumige Verkehrsnetz wird über die Landesstraße 501 und weiter über die Bundesautobahn 30 bewerkstelligt. Des Weiteren sind über die Osnabrücker Straße schnelle Verbindungen westlich in Richtung Innenstadt und östlich zum Dortmund-Ems-Kanal-Umschlagplatz Kanalhafen vorhanden. Eine Verknüpfung mit der in der Nähe verlaufenden, güterverkehrsrelevanten „Tecklenburger Nordbahn“ (Eigentümer und Betreiber: Regionalverkehr Münsterland GmbH RVM)) ist nicht unmittelbar möglich.

Der verkehrliche Anschluss an die Landesstraße 501 über den Knotenpunkt an der Morsestraße ist aus folgenden Gründen gewählt worden:

Von hier aus wird bereits das bestehende Gewerbegebiet „Morsestraße“ erschlossen. Wesentlich ist dabei, dass der Knotenpunkt, der als Lichtsignalanlagekreuzung ausgebildet ist, erst vor einigen Jahren mit taktilen Elementen und einer Blindenakustik umgebaut wurde, um auch zukünftige Verkehre sicher aufnehmen zu können. Er wurde entsprechend bereits ausreichend leistungsfähig gestaltet.

Im Zuge der Planung zur verkehrstechnischen Erschließung wurden dennoch als Varianten

- 1) die Anbindung über den vorhandenen Knotenpunkt L501/Morsestraße
 - 2) eine eigene neue Anbindung an die L 501
- absichernd geprüft und abgewägt.

Zu 1) Anbindung über den vorhandenen Knotenpunkt L501/Morsestraße

Vorteile:

- Es entsteht keine neue zusätzliche und weitere Einmündung an der L 501.
- Die Anbindung über den LSA-Knotenpunkt ist leistungsfähig und sicher.

- Die Vorgabe nach RAL möglichst nahe nebeneinanderliegende Einmündungen zu bündeln wird berücksichtigt.
- Die bestehende Wallheckenstruktur am östlichen Rand des neuen B-Plangebietes wird nicht tangiert.

Nachteile:

- Die Querung des Paschenaugrabens ist erforderlich.

Zu 2) Eigene neue Anbindung an die L 501

Bei dieser Variante würde eine Straßenverbindung nach Norden verlaufend an die L 501 als Einmündung mit Linksabbiegerstreifen in der Zufahrt bzw. in der L 501 vorgesehen werden.

Vorteile:

- Kreuzung des Paschenaugrabens nicht erforderlich.

Nachteile:

- Die Einmündung würde lediglich rd. 200 m von der bestehenden LSA-Kreuzung entfernt sein. Da in unmittelbarer Nähe noch weitere Einmündungen an der L 501 vorhanden sind (Sundernweg, Hafenstraße), kann die Sicherheit und Leichtigkeit in der L 501 auf Grund der Vielzahl an Einmündungen nicht mehr gewährleistet werden.
- Die Einmündung würde im inneren Radius der L 501 liegen. Hierdurch sind die Sichten von der neuen Zufahrt auf den fließenden Verkehr erschwert, wodurch ebenfalls die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht mehr gewährleistet werden könnte.
- Nach den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) sollte geprüft werden, ob bei dicht nebeneinanderliegenden Einmündungen diese verknüpft werden können.
- Wollte man die neue Einmündung mit der bestehenden Einmündung des Sundernweges als Kreuzung zusammenlegen und ausbauen, läge die neue Zufahrtsstraße am Rande der geplanten Entwicklungsfläche, was den Zuschnitt und die Erschließungskosten sehr stark negativ beeinflussen würde. Ebenso läge die Zufahrt im Nahbereich zur bestehenden Wallheckenstruktur, was sich nachteilig auf die Flora und Fauna auswirken würde.

In Abwägung der möglichen Erschließungsvarianten ist die Priorität auf die Sicherheit des Verkehrsablaufes gelegt worden bzw. kommt im Sinne der Konfliktabwägung als Verknüpfung von Einmündungen lediglich die bestehende LSA-Kreuzung in Frage.

Die innere Erschließung kann und soll somit über den Knotenpunkt am Russenweg und über die Morsestraße ins Plangebiet erfolgen. Die voll ausgebaute Kreuzung mit Abbiegespuren und Mittelinsel wird über eine Lichtsignalanlage (LSA) in alle Fahrtrichtungen geregelt (siehe nachfolgende Abbildung).



Abbildung: Erschließung über LSA-gesteuerten Knotenpunkt „Russenweg/Morsestraße“

Langfristig ist bei einer weitergehenden Erweiterung des Gewerbes ggf. eine zweite Anbindung an die Osnabrücker Straße im Osten im Zuge einer dann weiter östlich vorzunehmenden ergänzenden Bauleitplanung denkbar.

Haltestellen des öffentlichen Personen-Nahverkehrs sind im Plangebiet bzw. im näheren Umfeld nicht vorhanden. Die nächsten Ein- bzw. Ausstiegsmöglichkeiten der Stadtbus-Linie C4 befinden sich etwa 1,5 km weiter westlich in Richtung Kernstadt an den Haltestellen „Marienkirche“ und „TV Jahn, Sportpark“. Diese werden im halbstündlichen Takt bedient.

Die seit 2020 eingeführten Linien G1 und G2 verknüpfen lediglich die Gewerbegebiete im Norden der Stadt („GVZ“ und „Baarentelgen“), nicht die östlichen Gewerbeareale.

Der Regionalverkehr Münsterland bietet mit der Linie R21 eine Busverbindung zwischen Rheine und Ibbenbüren an, mit den plangebietsnahen Haltestellen „Kanalhafen“, „Emstor-Werkstätten“ und „Russenweg“. Sie wird stündlich bedient.

Schallschutzklassen wurden im gleichartig vorgeprägten benachbarten B-Plan für das Bestandsgewerbe absichernd vorgeschrieben. Aufgrund des geringen Schutzgrades innerhalb des Gewerbegebietes und der Unzulässigkeit von Betriebswohnungen ist für das Plangebiet bei Übernahme der dort getroffenen Schallschutzklassen und heutigen Absorptionswerten der Gebäude nicht mit einer unzumutbaren Belastung durch Verkehrslärm zu rechnen.

Hinsichtlich möglicher Gewerbelärmemissionen sind die im Bebauungsplan über den Abstandserlass NRW beschränkten Betriebsklassen bzw. Betriebsarten immissionsschutzrelevant. Die Verträglichkeit der geplanten Gewerbeansiedlungen zu der im Umfeld abgerückt vorhandenen Bebauung – hier insbesondere die östlich gelegene geschlossene Wohnbebauung – ist dadurch ebenfalls gewährleistet.

3.3 Landwirtschaftliche Nutzungen, Geruchsimmissionsbetrachtung

Emittierende, geruchsrelevante Betriebe bzw. landwirtschaftliche Hofstellen (insbesondere mit Tierhaltung) sind im Umfeld vorhanden und wurden von der Landwirtschaftskammer zur Berücksichtigung angeführt. Eine gutachterliche, geruchstechnische Untersuchung wurde daraufhin von der Stadt Rheine beauftragt (FIDES IMMISSIONSSCHUTZ UND UMWELTGUTACHTER GMBH vom 07.10.2024, s. Anlage). Die Ergebnisse werden vom Gutachter für die Nutzung als unkritisch beurteilt, solange in Überschreitungsbereichen kein betriebliches Wohnen im GE zugelassen wird.

Der für die Planung maßgebliche Immissionswert für Gewerbe- und Industriegebiete ohne Wohnnutzung von bis zu 25 % wird im gesamten Plangebiet eingehalten. Der im Anhang 7 der TA Luft für ein nicht im Rahmen der Planung vorgesehenes Wohnen in Gewerbe- und Industriegebieten angegebene, maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von 15 % der Jahresstunden wird nur auf dem größten Teil des Plangebietes eingehalten. Absichernd ist daher kein betriebliches Wohnen vorgesehen.

Eine einschränkende Wirkung bedingt die Ausweisung neuer Gewerbeflächen aus gutachterlicher Sicht nicht, da die benachbarten Landwirtschaftsbetriebe bereits die benachbarte Bebauung zu berücksichtigen haben. Erweiterungen sind schon jetzt nur geruchsneutral (Filtereinsatz) möglich. Für die weiter entfernt gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe trifft ein beeinträchtigendes Heranrücken gewerblicher Nutzungen nicht zu, da das bestehende Gewerbegebiet vorgeschaltet liegt.

Ansiedlungen geruchsemitterender Unternehmen im neu geplanten Gewerbegebiet sind grundsätzlich denkbar; diese müssen dann aber bzgl. ihrer Auswirkungen im Genehmigungs-

verfahren absichernd überprüft werden. Ein entsprechender Hinweis (Vorbehalt der Nachweispflicht bei Betrieben mit Geruchsemissionen) wird in den B-Plan aufgenommen. Möglicherweise unzulässige Beeinträchtigungen und Verschärfungen der Richtwertgrenzbereiche (gelber Wertebereich) gilt es nachgelagert im Genehmigungsverfahren zu vermeiden.

3.4 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet selbst verlaufen bisher mit Ausnahme einer im nördlichen Bereich entlang der Osnabrücker Straße bereits gesicherten Biogasleitung (PE HD DN 200) keine elektrischen Freileitungen oder erdverlegte Kabel und auch keine anderen Versorgungsleitungen für beispielsweise Wasser, Erdgas oder Telekommunikation.

Die Telekom Technik GmbH weist vorsorglich auf nah an den Plangebietsgrenzen liegenden Telekommunikationslinien hin. Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH bezogen auf Grundzüge und Anforderungen für eine Erschließung und Telekommunikationsversorgung werden ebenso wie die der Stellungnahme beiliegenden Leitungspläne zur Kenntnis genommen. Sie sind für die konkretisierende Erschließungs- und Ausführungsplanung und bei geplanten Vermarktungen relevant und sind dort weitergehend zu beachten.

Ähnliches gilt für die von der Westnetz GmbH mitgeteilten Information, dass am nördlichen Rand der Osnabrücker Straße (L501) ein Fernmeldesteuerkabel betrieben wird, das jedoch erkennbar nicht von der Planung betroffen ist.

Im Bebauungsplan wird sensibilisierend der bestehende Hinweis zu Erdarbeiten um das Erfordernis zur Einholung von Leitungsauskünften ergänzt.

Die im Geltungsbereich liegende bestehende Biogasleitung leitet Methangas aus der Biogasanlage bzw. Bioraffinerie am Offenbergweg in Richtung Kernstadt (Freibad, Gesamtschule) und einigen Hofstellen im Osten.

Das benachbarte Gewerbegebiet „Paschenau“ entwässert im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in Steinzeug- (DN 250) und das Regenwasser in Betonrohren (DN 300 bis 1.100) in Richtung Süden zum Regenrückhaltebecken „Germanenallee“ abgeleitet, mit Abschlag in den Hemelter Bach. Anschlussmöglichkeiten an bestehende Leitungen wären zum Teil in dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet „Paschenau“ gegeben.

Die Strom- und Wasserversorgung kann über weitergehende Leitungsverlegung durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH (EWR) erfolgen.

Aufgrund der geplanten Dekarbonisierung erfolgt keine generelle Erdgasversorgung durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH in Neubaugebieten. Einzellösungen, aufgrund von konkreten Nachfragen nach Erdgas, können unter wirtschaftliche Voraussetzungen realisiert werden. Ein Anbieten oder Beziehen der Wärmeversorgung über Drittanbieter (z.B. nahegelegener Fernwärmeanbieter) ist ebenso denkbar. Alternativ sind auch Einzellösungen durch die Gewerbetreibenden möglich (z.B. Luftwärme, Erdwärme, Eigenbedarf-Elektrolysatoren).

3.5 Boden; Altlasten; Kampfmittel; Denkmäler oder Kulturgüter/-einrichtungen

Gemäß digitaler Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Bodentypen Gley-Podsol (Mittel- und Feinsand) und Gley (schluffig und fein schluffiger Sand) dominierend. Sie sind nicht als schutzwürdige Böden gekennzeichnet. Es handelt sich um durchschnittlich bedeutsame Bodenstandorte. Konkretisierende Bodenaufschlüsse und Bodenbewertungen liefert ein vorliegendes Baugrundgutachten³, welches den Boden hinsichtlich seiner Bebaubarkeit wie folgt beurteilt:

„Die festgestellten Verhältnisse entsprechen einer normalen Bebaubarkeit. Diese ist erwartungsgemäß gekennzeichnet durch ein Gelände, auf dem nach Abschieben des Oberbodens oder einer vergleichbar geringmächtigen Bodenumlagerung der gewachsene tragfähige Boden ansteht.“ [HINZ 2024: S. 16]

Der Stadt Rheine liegen nach den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen steht bezogen auf die Bodenschichtung überwiegend zunächst bis etwa 0,35 m / 0,55 m unter GOK umlagerter Oberboden in Form von Sanden mit schluffigen und humosen Beimengungen an. Unter den Auffüllungen folgt der gewachsene Boden.

Im Bodengutachten wurden neben uneingeschränkt verwertbaren Mischproben auch Mischproben der Materialklassen BM-F0*, BM-F1 und BM-F2 festgestellt. Bei diesen handelt es sich zwar nicht um Altlasten, aber um abfallrechtlich zu beachtende Böden, deren Verwertung oder Einbau nicht uneingeschränkt möglich, sondern zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Verwertung weitergehend mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Kreis Steinfurt) abzustimmen gilt. Einen entsprechenden Hinweis nimmt der Bebauungsplan nachrichtlich auf.

Der Grundwasserspiegel steht der Baugrunduntersuchung zufolge hoch an:

„Die festgestellten Wasserstände auf im Mittel 37,60 m NHN kennzeichnen den Grundwasserspiegel in diesem Gebiet.“

Im Grundwassergleichenplan von Rheine [Grundwassergleichen in Nordrhein-Westfalen, Blatt L 3710 Rheine, Maßstab 1:50.000, Stand: April 1988 (oberer freier Grundwasserspiegel); Hrsg. Landesanstalt für Wasser und Abfall Nordrhein-Westfalen] ist im untersuchten Baubereich eine Wasserstandshöhe zwischen rd. 37,10 m NHN und 37,50 m NHN kartiert. Das Grundwasserfließgefälle ist nordwestlicher Richtung ausgerichtet.

Genauere Angaben zum Wasserstand erfordern die Errichtung von Grundwassermessstellen und deren Beobachtung.

Wenn keine anderen Erkenntnisse vorliegen sollte unter Berücksichtigung des Messzeitpunktes im hydrogeologischen Jahr mit einem Anstieg des Wasserstandes um 0,80 m auf ca. 38,40 m NHN bzw. bis zur Geländeoberkante (Bemessungswasserstand) gerechnet werden.“

[HINZ 2024: S. 7-8]

Für die Details wird auf die Untersuchungen und Ausführungen des Bodengutachtens verwiesen.

Bezogen auf eine erfolgte Kampfmittelabfrage liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans in Luftbildern keine erkennbaren Belastungen vor.

Es gilt daher allgemein vorsorglich:

„Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.“

³ HINZ Ingenieure GmbH, Münster, Begutachtung aus Januar 2024, Bericht datiert mit 12.08.2024

– Gutachten mit Aussagen für die allgemeine Bebaubarkeit

Einen entsprechenden Hinweis enthält der Bebauungsplan.

Kulturgüter sowie Bau- und Bodendenkmäler befinden sich, nach derzeitigem Kenntnisstand, nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Sicherheitshalber wird auf der Planzeichnung ein absichernder Hinweis mit Informationen zu Pflichten bei Auffälligkeiten bzw. Entdeckungen gegeben, der Maßgaben des LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster wiedergibt.

Im näheren Umfeld befinden sich keine bemerkenswerten kulturellen, sozialen, kirchlichen, sportlichen oder gesundheitlichen Einrichtungen. Auch ein „zentraler Versorgungsbereich“ mit großflächigem Einzelhandel liegt nicht vor. Gastronomisch zu nennen ist das nördlich abgerückt des Plangebiets an der Hofstelle Exeler gelegene Angebot von „Anke's Hofladen“. Des- sen Betrieb wird durch die Planung jedoch nicht erkennbar beeinträchtigt oder gar gefährdet. Ebenfalls ist kein Störfallbetrieb in der Nähe vorhanden, der umfangreiche Sicherheits- bzw. Achtungsabstände erfordern könnte.

3.6 Schutzgebiete

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Wallhecke. Wallhe- ken sind gem. § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 39 Landesnaturschutzge- setz (LNatSchG NRW) als geschützte Landschaftsbestandteile gesetzlich geschützt. Um Be- einträchtigungen zu vermeiden, fordert die Untere Naturschutzbehörde Kreis Steinfurt, im Zuge der Planung die Flächen gegen ein unbefugtes Betreten mittels Einfriedung (Zaunanlage) zu sichern.

Auch die im Westen entlang des Bachlaufs der Paschenau entstandene Ufergehölzreihe ist als ausgedehnte Hecke in der Landschaft schützenswert. Sie dient unter anderem für die örtlich erfassten Fledermäuse als Leitspur und Flugkorridor (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Umweltbericht).

Zu berücksichtigen sind auch der bestehende, attraktive Baum- und Strauchbewuchs der be- nachbarten Streuobstwiese, der als ökologisch bedeutsames Landschaftselement so weit wie möglich zu erhalten ist.

Die im nördlichen Bereich an der Osnabrücker Straße auf Nass- und Feuchtgrünland gelegene Streuobstwiese wurde im Rahmen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 252 zusammen mit der westlich entlang des Paschenaugrabens liegenden Ausgleichsfläche festgesetzt und angelegt. Der Graben wurde renaturiert und einseitig mit Feldgehölzen bepflanzt, wobei die Anpflanzung nicht als Kompensationsmaßnahme im Kataster geführt ist. Zur Umsetzung der Paschenau-Niederung sollte die Grünlandvernässung durch Zuführen von Oberflächenabflüs- sen gefördert werden („Entfesselung“). So erfolgte bereits im Zuge der Bestandsgebietsent- wicklung eine ökologische Aufwertung des 20 m breiten, westlich des Paschenaugrabens ge- legenen Auenbereichs.

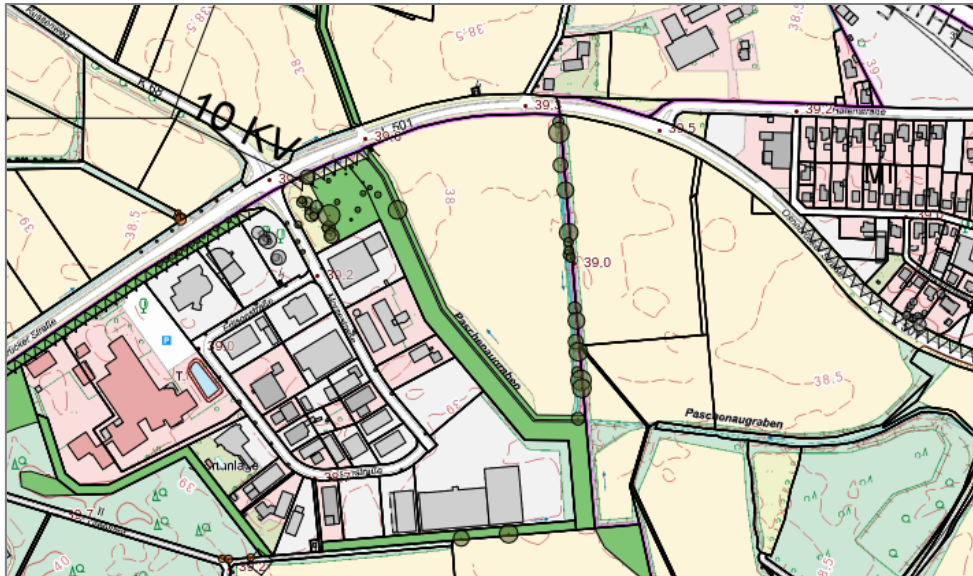


Abbildung: Karte mit wesentlichem Baumbestand, Bachlauf und Kompensationsflächen

Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht erkennbar betroffen. Etwa 300 m südlich des Plangebiets beginnt das Wasserschutzgebiet – Zone III des Wasserwerkes „Hemelter Bach“.

4. Übergeordnete Vorgaben, Planungsrecht und Informelle Planungen

4.1 Regionalplanerische Vorgaben

Der Regionalplan Münsterland wurde am 16. Dezember 2013 vom Regionalrat Münster festgestellt und am 27. Juni 2014 mit der Bekanntmachung wirksam. Seitdem wurde der Regionalplan Münsterland mehrfach geändert. Die umfangreichste Änderung erfolgte im Zuge des Verfahrens zur Anpassung an den Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) und den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH). Diese Änderung wurde am 31. März 2025 vom Regionalrat Münster festgestellt und am 17. April 2025 wirksam. In diesem Zusammenhang wurden auch der Sachliche Teilplan Energie und der Sachliche Teilplan Kalkstein in den Regionalplan Münsterland integriert.

Eine landesplanerische Anfrage zur Absicherung der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem. § 34(1) LPG wurde bereits am 26.08.2022 bei der Bezirksregierung Münster gestellt. Eine bedarfsgerechte Entwicklung unter Berücksichtigung der gewerblichen Bauflächenreserven im Flächennutzungsplan wurde im damaligen Antwortschreiben bescheinigt. Ansonsten wurde auf die damaligen regionalplanerischen Anforderungen hingewiesen (Antwortschreiben vom 30.08.2022).

Der aktuelle Regionalplan Münsterland stellt für das Plangebiet einen „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ (GIB) bzw. einen „Potenzialbereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ dar. Die nördlich angrenzende Landesstraße 501 (Osnabrücker Straße) ist als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ festgelegt (siehe nachfolgender Auszug – zeichnerischer Teil).

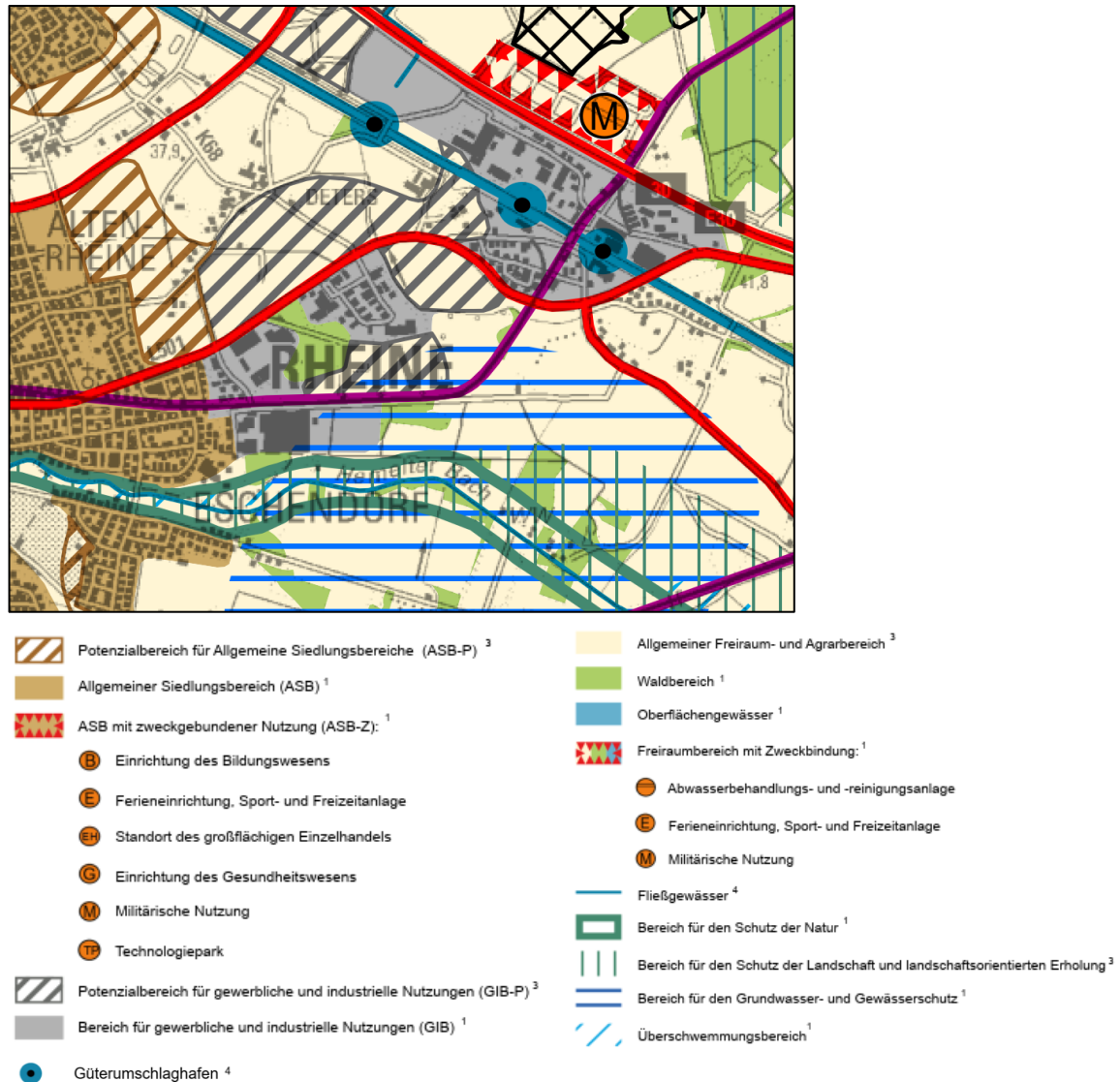


Abbildung 1: Auszüge aus dem geltenden Regionalplan Münsterland, Bez.-Reg. Münster

Weitere zeichnerische regionalplanerische Darstellungen im näheren Umfeld sind:

- Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche,
- Abgerückt des Plangebiets: Waldbereiche,
- Freiraumfunktionen abgerückt im Süden: Grundwasser- und Gewässerschutz
- sowie sonstige bedeutsame Straßen (u.a. A 30), Schienenwege (hier: Tecklenburger Nordbahn) und Wasserstraßen (hier: Dortmund-Ems-Kanal) unter Angabe der (geplanten) Güterumschlagshäfen.

Neben den zeichnerischen Festlegungen im Regionalplan sind auch textliche Ziele und Grundsätze, u.a. des nordrhein-westfälischen Landesentwicklungsplanes (LEP NRW) formuliert. Diese sind entweder zu beachten (Ziele) bzw. zu berücksichtigen (Grundsätze):

Der **Grundsatz III.1-4 Regionalplan Münsterland** fordert die Prüfung der Möglichkeit einer vorrangigen Entwicklung der im Flächennutzungsplan vorhandenen Bauflächenreserven. Hierzu ist festzuhalten, dass der gewerbliche Flächenbedarf in Rheine nicht mehr anhand der bisher im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächenreserven gedeckt werden kann, sondern angesichts des Bedarfs und in Ermangelung zeitnah verfügbarer Gewerbeflächen auf die Entwicklung des vorgesehenen und verfügbaren Potenzialbereichs für GIB zurückgreifen muss. Denn die in Rheine bestehenden gewerblich-industriellen 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 die als Potenzialbereiche im Regionalplan vorgemerkten Areale nördlich und südlich der Osnabrücker Straße, im Umfeld des vorhandenen Gewerbegebietes „Osnabrücker Straße – Paschenau“ (Russenweg, Morsestraße).

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

Mit dem Ziel der Arrondierung des Siedlungsraums soll das im Eigentum der Stadt Rheine befindliche Areal südlich der Osnabrücker Straße (→ daher Plangebietsname „Osnabrücker Straße – Süd“) mobilisiert werden. Hierzu bedarf es der Änderung des Flächennutzungsplanes (42. Änderung des FNP) sowie der Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan Nr. 348 „GE Osnabrücker Straße – Süd“).

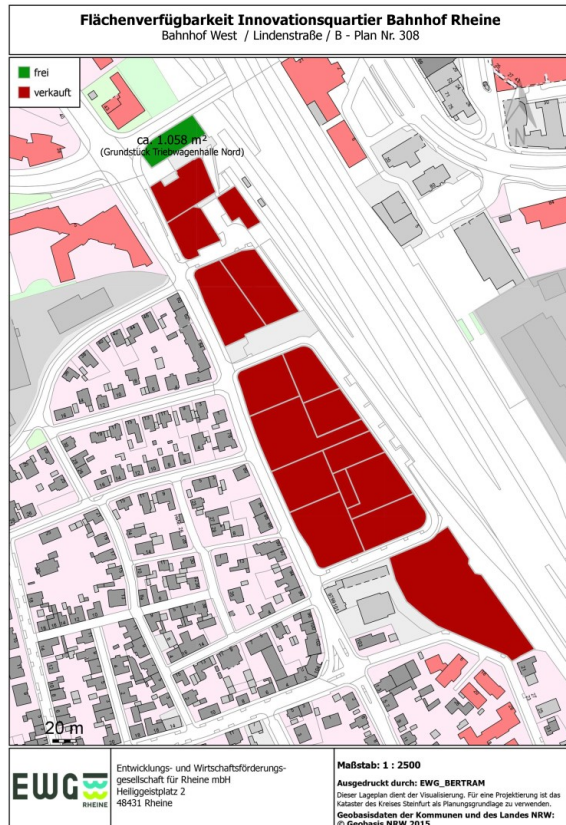
Das **Ziel III.4-1 Regionalplan Münsterland** gibt verbindlich vor, dass die Neuansiedlung und Entwicklung von emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben sowie von ihnen zuzuordnenden Anlagen vorrangig in den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) bzw. in begründeten Fällen in den Potenzialbereichen (GIB-P) zu erfolgen haben. Das Ziel wird wie dargelegt durch die vorgesehenen planerischen Ausweisungen beachtet.

Auch das **Ziel 6.1-1 LEP** in Verbindung mit dem **Ziel III 1-3** des Regionalplans zur „bedarfsge-rechten“ und „flächensparenden“ Planung wird beachtet. Nach den von der Bezirksregierung Münster ermittelten Wirtschaftsflächenbedarfen⁴ ist die vorliegende gewerbliche Planung „bedarfsgerecht“.

Mit der Bezirksregierung Münster wurde der Flächenbedarf bzw. die Mangelsituation bereits frühzeitig erörtert. Auch über die stetige Aktualisierung der Reserveflächen im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings der Regionalplanungsbehörde wurde der Mangel an vergleichbaren, alternativen Standorten frühzeitig aufgezeigt.

Den dringenden Bedarf veranschaulicht allein der Blick auf die aktuell lediglich noch zur Vermarktung verfügbaren Flächen, die sich auf letzte Grundstücke, einmal im sogenannten „Innovationsquartiers Bahnhof Rheine“ des Gewerbegebiets „Rheine R“ beschränken:

4	Kommune	Flächenkontingent	
		Wohnen	Wirtschaft
	Rheine	106	223



Die Stadt hat die gesamtstädtische Entwicklung im Blick und hält mit den Gewerbeflächen- und Immobilienportalen Instrumente vor, die hinsichtlich der Innenentwicklung bzw. der Brachflächen, Gebäudeleerstände und Baulücken wichtige Informationen sammelt und in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachabteilungen klärend und steuernd agiert. Im Vorfeld einer Freiflächen-Inanspruchnahme werden selbstverständlich alle Möglichkeiten genutzt, zunächst auch unbebaute, betriebsgebundene Gewerbe- und Industrieflächen zu mobilisieren.

Vor der bauleitplanerischen Umsetzung von Freiflächen hat die Stadt Rheine bzw. die Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH als Tochterunternehmen der Stadt Rheine im Dialog mit der Wirtschaft geprüft, ob von den Firmen vorgehaltene ungenutzte betriebsgebundene Gewerbe- und Industrieflächen für eine anderweitige gewerbliche Entwicklung zur Verfügung gestellt werden können.

Es handelt es sich hier somit um eine „bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung“ und nicht um eine Entwicklung „auf Vorrat“, die willkürlich ungenutzte Brachflächen erzeugt.

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung stehen außer der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen keine geringwertigeren Areale zur Verfügung. Nutzbare Brachflächen sind in dem Siedlungsbereich nicht in ausreichendem Umfang vorhanden bzw. nicht aktivierbar. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Da die sonstigen regionalplanerisch vorgesehenen gewerblichen Entwicklungsflächen derzeit nicht verfügbar sind, sondern erst in langwierigen Prozessen in städtisches Eigentum überführt werden könnten, wird die vorliegende Plangebietsentwicklung als zielführend und erforderlich angesehen.

Des Weiteren ist über das **Ziel Z III.4-2 „Schutz der Standorte für emittierende Betriebe“** im Rahmen der Bauleitplanung sicherzustellen, dass Standorte, die für emittierende gewerbliche und

industrielle Nutzungen besonders geeignet sind, nicht durch heranrückende oder konkurrierende Nutzungen im Umfeld eingeschränkt werden.

Die geplante Erweiterung des im östlichen Stadtgebiet befindlichen Areals ist im Bebauungsplan bewusst als „Gewerbegebiet“ und ohne die Zulässigkeit von Betriebswohnen festgesetzt worden. Es soll vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Aus Immissionsschutzgründen bzw. aufgrund der Nähe zu umliegenden Wohngebäuden sind hier stark emittierende, wesentlich störende Betriebe nicht zulässig. Eine Gliederung des Gewerbegebietes unter Anwendung des nordrhein-westfälischen Abstandserlasses führt zu einer differenziert eingeschränkten Nutzbarkeit des Areals. Höhere Störgrade bzw. andere Schutzabstände als die im Bebauungsplan festgesetzten Abstandsklassen sind nicht vertretbar bzw. immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsfähig. Das Plangebiet ist für stark emittierende, erheblich belästigende Unternehmen nicht geeignet. Dabei entspricht die Ausweisung als „Gewerbegebiet“ der städtebaulichen Zielsetzung und auch der näheren Umgebung bzw. angrenzenden Besiedlung, die durch kleinflächige, mittelständische, gewerbliche Nutzung geprägt ist.

Der **Grundsatz II.2-1** sieht eine Berücksichtigung der raumbedeutsamen Aspekte des prognostizierten Klimawandels in der kommunalen Bauleitplanung vor. Im vorliegenden Bebauungsplan wird demgemäß die Stadtklimaanalyse der Stadt Rheine beachtet (vgl. Kap. 4.5). Diesbezüglich werden Klimaschutz-/Klimaanpassungsmaßnahmen festgesetzt (Renaturierung und Biotopverbundachse Paschenau, Erhalt der Wallhecke, Dachbegrünungsfestsetzung, Anpflanzverpflichtungen zur Eingrünung des Gewerbes, Ausweisung öffentl. Grünfläche).

Kommunen sollen des Weiteren gemäß **Grundsatz III.1-8** die fiskalischen Folgen für die Entwicklung von Flächen für Wohn- und Gewerbe zwecke dem jeweiligen Stand der Planung abschätzen und in die bauleitplanerische Abwägung einstellen.

Es kann in der vorliegenden Planung von einem günstigen Kosten-Nutzen-Verhältnis ausgegangen werden, und zwar aus den folgenden Erwägungen:

- bei der Entwicklung der Planung kann an vorhandene Infrastrukturen angedockt werden,
- es ist kein Flächenerwerb erforderlich, sondern es kann auf eine verfügbare, bislang verpachtete Ackerfläche zurückgegriffen werden,
- mit der hoch angesetzten Grundflächenzahl ist künftig eine hohe Flächenausnutzung auf den Gewerbegrundstücken möglich,
- das neu geplante Gewerbegebiet ist nachfragegerecht und bietet insbesondere mittelständischen Unternehmen sehr gute Ansiedlungsmöglichkeiten,
- beim vorliegenden Plangebiet sind über das planerische Konzept Konflikte gut lösbar (z.B. Vermeidung von Eingriffen, Ausgleichs-/Aufwertungsmöglichkeiten vor Ort auf eigenem Grund).

Nach dem **Grundsatz IV.2-1** soll auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht genommen werden. Insbesondere sollen für landwirtschaftliche Nutzungen geeignete Böden nur im notwendigen Umfang anderen Zwecken dienen.

Der Bebauungsplan trägt den Belangen der Landwirtschaft auch neben der Maßgabe, nur im notwendigen Umfang landwirtschaftliche Flächen zu beanspruchen, angemessen Rechnung. Wie die Flächenbilanz unter Kap. 8.1 dieser Begründung zur Planung aufzeigt sind in den 5,8 ha Überplanung landwirtschaftlicher Fläche knapp 2 ha Fläche enthalten, die nicht als Überplanung oder Entfall landwirtschaftlicher Nutzfläche anzusehen sind.

Hierbei handelt es sich um die bestehenden und im Bebauungsplan zum Erhalt und/oder zur Optimierung vorgesehene Landschaftsstrukturen (Wallhecke, Bachlauf, Straßenbegleitgrün). Diese dienen in der Planung bewusst der Vermeidung von Eingriffen sowie der Minderung des Ausgleichserfordernisses. Sie ermöglichen einen effektiven und effizienten Vor-Ort-Ausgleich,

wie er regelmäßig von der Landwirtschaftskammer gefordert wird und auch zum Vorentwurf bereits von der Landwirtschaftskammer gewünscht wurde:

"[...] Aus landwirtschaftlicher Sicht wird gefordert, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht zu einer weiteren Schwächung der Agrarstruktur durch Entzug von Flächen für die Lebensmittelerzeugung (z. B. durch Aufforstung oder Umwandlung von Acker in Extensivgrünland) führen. Möglichkeiten bestehen in der ökologischen Aufwertung vorhandener Biotopstrukturen oder auch durch Kompensationsmaßnahmen an Fließgewässern, die als Umsetzungsfahrplan-Maßnahmen nach EU-WRRL durchgeführt werden." (Auszug aus der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer zum B-Plan-Vorentwurf)

Eine Bewirtschaftung oder Nutzung dieser Bereiche ähnlich wie bisher durch z.B. Beweidung, Mahd ermöglicht die Planung weiterhin.

Es verbleiben etwa 3,8 ha relevant überplante landwirtschaftliche Nutzfläche (nahezu ausschließlich Acker), die vor dem Hintergrund des in der Begründung zur Planung dargelegten Erfordernisses neue Gewerbeflächen zu schaffen, bedarfsgerecht gewerblich ausgerichtet überplant werden. Die Überplanung befindet sich in einem im Regionalplan als Potenzialfläche für Gewerbe vorgemerkten und auch nach landesplanerischer Anfrage bei der Bezirksregierung befürworteten Bereich bei zudem vorliegendem städtischem Eigentum der Fläche, die temporär „auf Sicht“ (d.h. Vorbehalt des Eigenbedarfs) verpachtet wurde. Erhebliche Folgen aus dem Wegfall der landwirtschaftlich verpachteten Fläche sind aufgrund der lange bekannten Wegfallmöglichkeit und nur temporären Pacht der Fläche sowie auch der verhältnismäßig geringen Flächenüberplanung (s.o.) nicht erkennbar.

Wie des Weiteren in der aktuellen Stellungnahme der Landwirtschaftskammer honoriert wird ("Wir begrüßen die hoch angesetzte Grundflächenzahl"), erfolgt die Gewerbeflächenausweisung effizient und gezielt an diesem Standort, wo angegliedert an ein vorhandenes Bestands-gewerbegebiet mit damit verbundenen Vorteilen (insb. Nähe zu bestehenden Betrieben, etablierte Lage, Rückgriffmöglichkeit auf vorhandene Strukturen, insb. Infrastrukturen) eine Lage-gunst sowie ein Siedlungszusammenhang neben der unmittelbaren Verfügbarkeit erkennbar vorliegt. Die Überplanung der landwirtschaftlichen Fläche wird somit in der Abwägung der Be-lange an diesem für die gewerbliche Entwicklung vorgesehenen und wie in der Begründung noch weitergehend dargelegt sehr gut geeigneten und verfügbaren Standort im dargelegten Umfang als vertretbar und alternativlos bewertet.

Der **Grundsatz IV.3-1** zielt in eine ähnliche Richtung. Er fordert mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Besonders schutzwürdige Böden sollen nur dann in Anspruch genommen werden, wenn die angestrebte Nutzung nicht an anderer Stelle realisierbar ist und der Eingriff auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird. Ein (besonders) schutzwürdiger Boden liegt nicht vor (s. vorangegangenes Kapitel 3.5). Die Ausweisung von gewerblicher Fläche entspricht zudem dem Bedarf.

Der Erhalt, die Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger Böden steht im Fokus von **Grundsatz IV.3-2**. Es wird bei der Planung nur im erforderlichen Umfang Boden beansprucht bzw. soweit möglich ordnungsgemäß wiederverwendet und ansonsten erhalten.

Des Weiteren wird im Bebauungsplan zum schonenden Umgang mit Boden bzw. im Sinne des Flächensparens eine relativ hohe Grundflächenzahl festgesetzt (hohe Ausnutzbarkeit der Gewerbegrundstücke) während die umgebenden und besonders schützenswerten Rand- und Vernetzungsstrukturen (Paschenaukorridor, Wallhecke) geschützt bzw. verträglich umgestaltet werden (Renaturierung Paschenau).

Wie die Bezirksregierung im Rahmen der Landesplanerischen Anfrageantwort mitteilte, sind nicht zuletzt **Ziele und Grundsätze des „Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz“** für die beschriebene Planungsabsicht zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Hierzu gehören Themen wie Hochwasserrisiken, Hochwasserereignisse, hochwasserminimierende Aspekte sowie die

Erhaltung von Bereichen in und an Gewässern für die Funktionsfähigkeit für den Hochwasserschutz.

Das Plangebiet liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem Überschwemmungsgebiet. Auch ein Hochwasserrisikogebiet liegt hier nicht vor.

Die folgende „Starkregengefahrenhinweiskarte NRW“ stellt die Ergebnisse der Simulation von Starkregenereignissen dar (siehe Abbildung 2). Die Daten enthalten jeweils die maximalen Wasserstandshöhen und die maximalen Fließgeschwindigkeiten für ein 100-jährliches und ein extremes Ereignis ($h_N = 1000 \text{ mm/qm/h}$).

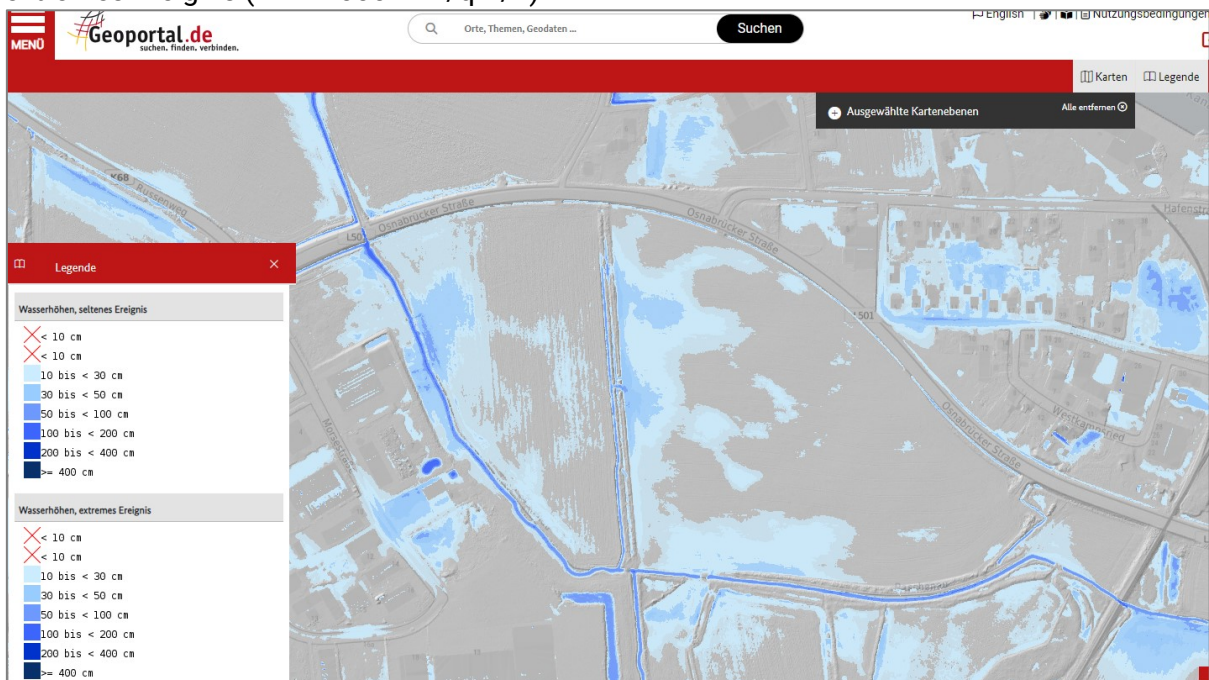


Abbildung 2: Starkregengefahrenhinweiskarte NRW

Datenlizenz Deutschland Namensnennung 2.0 (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Datenabfrage: 26.09.2024, Datum der Erstellung: 2021-09-24

Die Karte zeigt für die aktuelle Bestands-Geländetopografie - hinsichtlich des sich der Karte nach schwerer auswirkenden 100-jährlichen Ereignisses - eine maximale Überflutung von 10 bis maximal 50 cm im westlichen Teil des Plangebietes. Der Paschenaugraben und sein beidseitiger, auch künftig vorgesehener beidseitiger Auenbereich unterliegen dabei fast vollständig für das gewählte Szenario (100-jährliches Ereignis) der Überflutungsgefahr, wie auch angrenzende Teilbereiche, die bei einer Beanspruchung einer angemessenen Handhabung des Überflutungsschutzes bedürfen. Für den Grabenbereich entlang des östlichen Plangebiets bzw. entlang der Baumreihe ist lediglich eine Wassereinstauung in Richtung Paschenaugraben zu verzeichnen. Hier verbleiben die Überflutungsbereiche also im Grabenprofil.

Das geplante Gewerbegebiet ist mit Ausnahme der Extremereignisse relativ geringfügig von Überflutungen betroffen. Überflutungsschutzmaßnahmen sind im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes lösbar. Unmittelbare Abflussmöglichkeiten bestehen beidseitig entlang der östlichen Wallhecke (Graben) und des westlich (Paschenaugraben). Im Bebauungsplan tragen daher insbesondere die Erhaltung und Verbreiterung des Auenbereichs am Paschenaugraben als vorsorgende Absicherungen, bei dem der Paschenau-Korridor beidseitig auf ca. 20 m Breite von Bebauung freigehalten wird und daneben auch der Erhalt der Wallhecke im Osten mit dem Begleitgraben im Sinne des Hochwasserschutzes und der geordneten Entwässerung Rechnung.

4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt für das Plangebiet der bisherigen Nutzung entsprechend "Fläche für die Landwirtschaft", dar (siehe Abbildung).

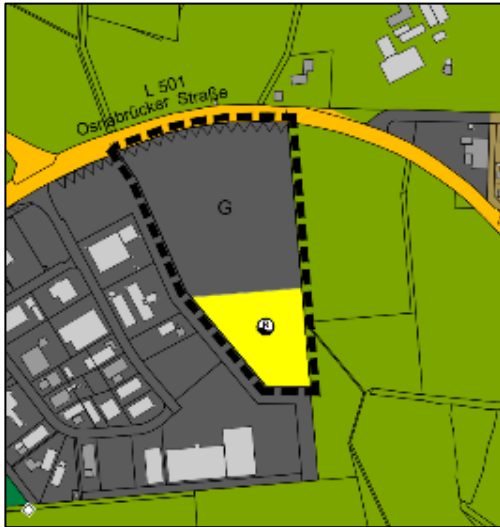


Abbildung: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan
(Planbereich weiß umrandet)

Derzeit ist das „Gewerbegebiet Osnabrücker Straße - Süd“ eine der wenigen Flächen im Stadtgebiet von Rheine, die verkehrsgünstig gelegen und der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen soll. Insofern wird hier eine Ausprägung als „Gewerbegebiet“ angestrebt, das räumlich standortbezogen „alternativlos“ ist und dem drängenden Bedarf begegnen soll.

Das geplante Gewerbegebiet liegt in einem visuell und akustisch mäßig vorbelasteten Bereich (BAB 30, Dortmund-Ems-Kanal, Tecklenburger Nordbahn, L 501) im Anschluss an bestehende und geplante Gewerbegebiete der Stadt Rheine. Durch die Planung wird in erster Linie ein (anthropogen vorbelasteter) im städtischen Eigentum befindlicher, bislang temporär verpachteter Ackerstandort in Anspruch genommen.

Angrenzende wertvolle Bereiche (Gewässer bzw. Bachaue mit Gehölzbewuchs im Westen, Wallhecke samt Graben im Osten) können und sollen zur Ein- und Durchgrünung und der Wahrung dieser Biotopverbundstrukturen erhalten bleiben. Sie werden auf Bebauungsplanebene gesichert. Im Zuge der geplanten Paschenau-Umgestaltung ist zudem eine Aufwertung vorgesehen dieses Grünkorridors vorgesehen.



Zur Umsetzung der Entwicklungs- bzw. Planungsabsichten wird die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. einer Umwandlung der „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Baufläche“ durchgeführt (Parallelverfahren). Hierdurch kann das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB („Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.“) gewahrt bleiben.

Im südlichen Teilbereich erfolgt eine Darstellung des im Bebauungsplan geplanten Regenrückhaltebeckens.

4.3 Bauleitplanung im Umfeld

Unmittelbar westlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan Nr. 252, Kennwort: „Gewerbegebiet Osnabrücker Straße – Paschenau“ an. Dieser ist seit dem 26.10.1994 in Kraft und weist das Nachbargelände als „Gewerbegebiet“ mit Betriebsarten-Gliederung nach Abstands-erlass NRW aus (siehe Abbildung 4).

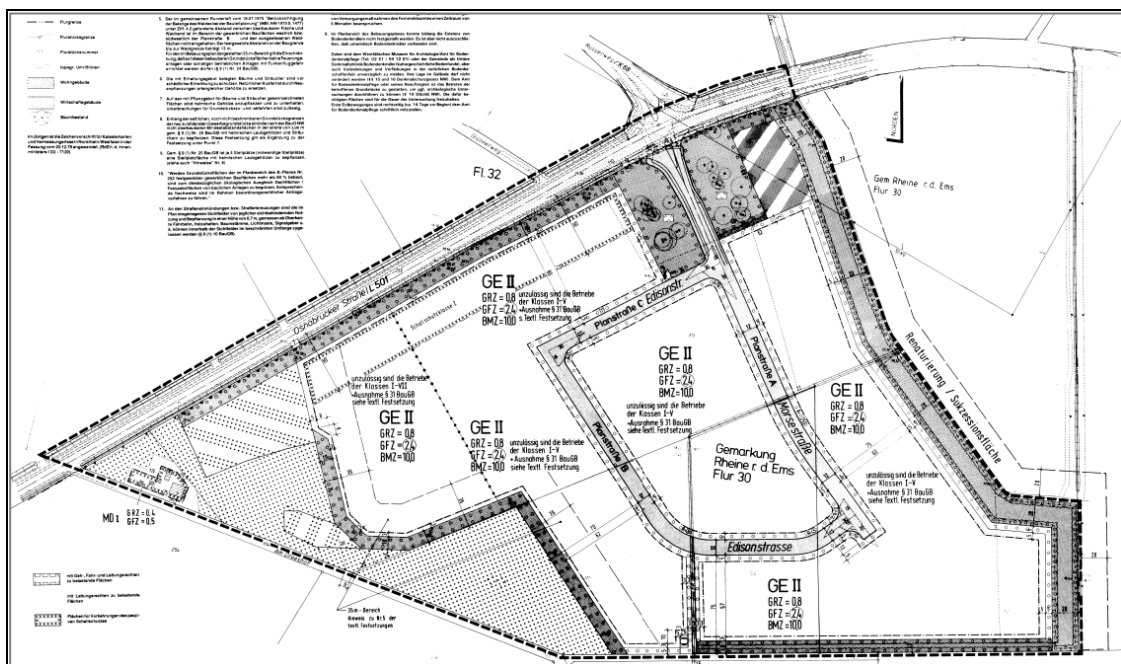


Abbildung 4: Auszug aus dem westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 252

Weitere Festsetzungen dieses Bestandsbebauungsplans sind die Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen, eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 2,4 sowie eine Bau-massenzahl von 10,0. Zum Plangebiet orientiert befindet sich als Bachlauf der Paschenaugra-ben. Der zugehörige Auenbereich wurde als öffentliche Grünfläche mit einem Pflanzgebot und einer Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft festgesetzt. Planungsrechtlich wurde hier lediglich die westliche Bachau in einer Breite von 20 m gesichert. Sie dient als Kompensati-onsfläche (Zielbiotop: Tieflandbach), die durch eine weitergehende die Paschenau östlich be-gleitenden 5 Meter breiten Anpflanzung ergänzt wurde. Die östlich der Paschenau gelegene

Seite – im Alt-Plan als „Renaturierung/Sukzessionsfläche“ bezeichnet (allerdings außerhalb des Geltungsbereiches) – wurde für die weitere Planung in entsprechender Breite bereits vorgemerkt, aber nicht im Rahmen dieser Planung festgesetzt.

Der Bebauungsplan aus den 90er Jahren wird mit dem neuen Bebauungsplan im Bereich des Grünkorridors überplant. In diesem Teilbereich bricht neues Recht altes Recht.

Da die Osnabrücker Straße als Landesstraße 501 und A 30-Autobahnzubringer relativ hoch frequentiert ist, wird eine zusätzliche Verknüpfung – über den derzeitigen Knotenpunkt „Russenweg/Morsestraße“ hinaus – verkehrsplanerisch bzw. verkehrstechnisch nicht empfohlen, so dass die Planung das geplante Gewerbegebiet an die bestehende Kreuzung über Planstraße mit Einmündung in die Morsestraße anbindet.

4.4. Innenentwicklung; Bodenschutz; Umwidmungssperre

§ 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) enthält die so genannte „Bodenschutzklausel“ („Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.“), ergänzt um die so genannte „Umwidmungssperrklausel“ („Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.“). Diese Grundsätze in Verbindung mit dem „Innenentwicklungsvorrang“ („Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Regelungen zielen auf die allgemein bereits in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB enthaltene Aufgabe der Bauleitplanung ab, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die Befugnis der Stadt Rheine, im Rahmen ihrer Zuständigkeit mit den Mitteln der Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung vorzubereiten und zu leiten, korrespondiert mit der umweltpolitisch begründeten Verpflichtung, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Durch die Vorschrift sollen gerade auch landwirtschaftlich genutzte Flächen geschützt werden. Denn es zeigt sich zunehmend, dass der nutzbare Boden durch die anhaltende Siedlungsentwicklung in Gefahr gerät.

In diesem Zusammenhang dokumentiert bereits das Kapitel 1 dieser Begründung (Anlass der Planaufstellung; Planerfordernis), welche Überlegungen zur Umsetzung eines der aktuell wichtigsten Gewerbeansiedlungsprojekte der Stadt Rheine vorausgingen, insbesondere zur Aufnahme als „Potenzialfläche“ mit Bezug auf das gesamtstädtische „Gewerbeflächenkonzept“.

Die stadtweite Alternativenprüfung fokussierte sich insbesondere auf optimal erschließbare, verkehrsgünstige, überregional gut erreichbare Areale. Die räumliche Suche nach Verknüpfungen mit großräumigen, überörtlichen Verkehrstrassen führte letztlich zur Anschlussstelle an die Landesstraße 501 und im weiteren Verlauf an die Bundesautobahn 30. Der gewählte Knotenpunkt ist hinsichtlich der Verkehrsabwicklung bzw. Bewältigung der Verkehrsmengen entsprechend angemessen ausgebaut.

Ein wesentliches Kriterium für die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen bzw. des Außenbereichs sind die fehlenden Alternativstandorte im Innenbereich. Die aus der Bedarfsanalyse entwickelte Flächengröße kann nicht im innerörtlichen, bereits dicht bebauten Siedlungskern realisiert werden. Selbst diese hier vorgelegte Größenordnung ist relativ schnell umgesetzt, bei realistischer Annahme eines zuletzt bemessenen jährlich nachgewiesenen Verkaufs von etwa 5 ha Gewerbe- und Industrieflächen. Die Ermittlung des Neubaubedarfs basiert auf viele Jahre zurückblickende und vorausschauende Bestandsaufnahmen. Perspektivisch muss daher ein zukunftsfähiges Gewerbegebiet, für die Aufnahme insbesondere kleinflächiger bis mittelgroßer, emissionsbeschränkter Unternehmen, entwickelt werden.

Die bedarfsorientierte Vorgabe ist nicht im Innenbereich, innerhalb des kompakten Siedlungskörpers umsetzbar. Der Trennungsgrundsatz nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Diesem Grundsatz kann dieser Standort gerecht werden. Die nächste Wohnbebauung ist über die Berücksichtigung notwendiger Abstandsflächen angemessen und ausreichend geschützt. Ansonsten müssten weitläufige „Pufferzonen“ und unverhältnismäßig aufwändige schalltechnische Baumaßnahmen den erforderlichen Schutzstatus gewährleisten.

Insbesondere hierzu setzt das Bundesverwaltungsgericht verschiedene, gesetzlich hervorgehobene und im konkreten Fall miteinander konkurrierende Umweltbelange - wie den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und den Bodenschutz - zueinander in Beziehung und stellt fest, dass deren jeweilige Durchsetzung aufgrund anderer berechtigter Interessen auf Grenzen stößt. D.h. Innenentwicklungsvorrang, Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gewähren den dort genannten Belangen Schutz und sind in der Abwägung zu prüfen, sie können aber im konkreten Einzelfall gegenüber anderen, ebenfalls schützenswerten Interessen zurückgestellt werden.

Auf städtischer Ebene wird die Notwendigkeit der gewerblichen Entwicklung im Osten des Stadtgebietes seit langer Zeit von der Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH angemahnt. Diese hat die gesamtstädtische Entwicklung im Blick und hält mit den Gewerbeflächen- und Immobilienportalen Instrumente vor, die hinsichtlich der Innenentwicklung bzw. der Brachflächen, Gebäudeleerstände und Baulücken wichtige Informationen sammelt und in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachabteilungen steuernd eingreift.

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in diesem Stadtbereich stehen außer der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen keine geringwertigeren Areale zur Verfügung. Nutzbare Brachflächen sind in dem Siedlungsbereich nicht in ausreichendem Umfang vorhanden bzw. nicht aktivierbar. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Eine Weiterentwicklung der Siedlungsräume, auch in den Außenbereich ist insofern gerechtfertigt bzw. sachgerecht begründbar, da innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten umfassend ausgeschöpft sind.

Mit der Bezirksregierung Münster wird regelmäßig der Flächenbedarf bzw. die Mangelsituation konkret erörtert. Insbesondere über eine Aktualisierung der Reserveflächen im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings der Regionalplanungsbehörde kann der dringende Bedarf und der Mangel an vergleichbaren, alternativen Standorten aufgezeigt werden. Insofern handelt es sich hier um eine „bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung“ und nicht um eine Entwicklung „auf Vorrat“, die willkürlich ungenutzte Brachflächen erzeugt.

Nach Prüfung unterschiedlichster Fachdisziplinen ist zu konstatieren, dass es im Stadtgebiet keinen vergleichbaren Standort gibt, der u.a. aus natur- und landschaftsschutzfachlicher sowie verkehrsplanerischer Sicht geeigneter wäre. Der massive Engpass an verfügbaren bzw. vermarktbar, verkehrsgünstig gelegenen Gewerbeflächen muss zudem behoben werden.

Die oben genannten Grundsätze, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind, werden hier begründet und sachgerecht abgewogen und zugunsten einer langwierigen, intensiven und ausgereiften Standortentscheidung zurückgestellt. Der Innenentwicklungsvorrang, der Bodenschutz und der Schutz der landwirtschaftlichen Nutzflächen werden im Rahmen der Abwägung im besonderen Einzelfall im Interesse gewichtiger, hier geschilderter Planziele zurückgesetzt.

4.5 Berücksichtigung der Stadtklimaanalyse und Auswirkungen auf den Klimaschutz

Die Planung schafft die rechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Damit geht eine erhebliche Versiegelung einher, die sich negativ auf das lokale Klima auswirken kann. Gleichzeitig besteht aufgrund knapper verfügbarer Flächen ein dringender Bedarf an Erweiterungs- und Umsiedlungsmöglichkeiten für ortsansässige Unternehmen.

§ 1a Abs. 5 BauGB verpflichtet die Gemeinden, im Rahmen der Bauleitplanung sowohl Maßnahmen zum Klimaschutz als auch zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Dieser Grundsatz ist im Abwägungsprozess nach § 1 Abs. 7 BauGB einzubeziehen. Damit hat der Gesetzgeber klargestellt, dass der Klimaschutz ein eigenständiger Belang ist, dem in der kommunalen Planung Rechnung zu tragen ist. Die konzeptionellen Ausführungen (nachfolgendes Kapitel) beinhaltet und erläutert die Befassung mit den Klimaschutzbelangen. Die Ausführungen nehmen auch Bezug auf die 2023 erstellte Stadtklimaanalyse für Rheine von der GEO-NET Umweltconsulting GmbH. Das Plangebiet am Stadtrand ist dort als stadtklimatisch zu berücksichtigende Kaltluftschneise mit hohem Schutzbedarf dargestellt. Die hier beobachtete Kaltluftversorgung muss bei der geplanten Entwicklung angemessen berücksichtigt und gesichert werden.



Ausgleichsraum: Grün- und Freiflächen

In die Bewertung fließen sowohl die nächtliche Kaltluftentstehung und Kaltluftströmung auf den Flächen, als auch deren Funktion als Rückzugsorte an heißen Tagen ein.

Stadtklimatischer Schutzbedarf

- **sehr hoher Schutzbedarf** 14,3 % Flächenanteil
Der Erhalt der stadtklimatischen Funktion ist notwendig und prioritär. Bei Eingriffen in die Flächen ist die Erhaltung oder Verbesserung der jeweiligen stadtklimatischen Funktion (bspw. Kaltlufttransport, Verschattung) nachzuweisen. Bauliche Entwicklungen sind klimafachlich zu begleiten. Je nach Art, Lage und Größe des Vorhabens kann dies über eine fachliche Stellungnahme oder modellhafte Untersuchung erfolgen.
- **hoher Schutzbedarf** 24,8 % Flächenanteil
Bei Eingriffen in die Flächen ist die Erhaltung oder Verbesserung der stadtklimatischen Funktion anzustreben (bspw. Kaltlufttransport, Verschattung). Bei baulichen Entwicklungen ist eine klimafachliche Einschätzung vorzunehmen, bei größeren Vorhaben kann eine modellhafte Untersuchung erforderlich sein.
- **erhöhter Schutzbedarf** 20,2 % Flächenanteil
Bei Eingriffen in die Flächen ist auf die stadtklimatische Funktion zu achten (bspw. Kaltlufttransport, Verschattung). Bei größeren Vorhaben ist eine klimafachliche Begleitung anzustreben.
- **kein besonderer Schutzbedarf** 40,7 % Flächenanteil
Die Flächen weisen für den derzeitigen Siedlungsraum keine besondere stadtklimatische Funktion auf. Eingriffe sollten nur unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen.

Wirkraum: Siedlungsflächen und öffentlicher Raum

Die Bewertung beruht in bewohnten Gebieten hauptsächlich auf den Schlafbedingungen (nächtliche Überwärmung und Kaltluftfunktion), in unbewohnten Gebieten vorrangig auf der Aufenthaltsqualität im Außenraum. Grundsätzlich wird die Einhaltung klimadiologischer Standards in allen Flächen empfohlen. Die Bewertung soll eine Hilfestellung geben, in welchen Flächen Maßnahmen zur stadtklimatischen Anpassung besonders wichtig und bevorzugt anzugehen sind. Daraus ergibt sich explizit keine Reihenfolge der Maßnahmenumsetzung in den einzelnen Flächen.

Stadtklimatische Handlungspriorität

- **Handlungspriorität 1** 1,0 % Flächenanteil
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 Entseiegelungsmaßnahmen durchgeführt werden. Ausreichend Ausgleichsräume sollten flächendeckend, gut erreichbar und zugänglich sein.
- **Handlungspriorität 2** 4,9 % Flächenanteil
- **Handlungspriorität 3** 1,8 % Flächenanteil
- **Handlungspriorität 4** 25,8 % Flächenanteil
Maßnahmen zur Verbesserung der bioklimatischen Situation werden empfohlen. Je nach Tag- bzw. Nachtsituation ggfs. zusätzliche Begrünung und Verschattung sowie Entseiegelung oder Verbesserung der Durchlüftung notwendig. Freiflächen sollten erhalten und möglichst eine Erhöhung des Vegetationsanteils angestrebt werden.
- **Handlungspriorität 5** 20,9 % Flächenanteil
- **keine vorrangige Handlungspriorität** 45,5 % Flächenanteil
Die günstige bioklimatische Situation ist auch bei allen baulichen Entwicklungen möglichst zu erhalten oder zu verbessern.

5 Städtebauliches Konzept

Die Planung dient insbesondere der Bereitstellung benötigter weiterer Gewerbeflächen. Das Plangebiet ist mit dem veranschlagten Geltungsbereich begrenzt. Das städtebauliche Gesamtkonzept, das auch einen potenziell perspektivisch möglichen „Lückenschluss“ nach Osten hin mitdenkt, wurde absichernd zugrunde gelegt. Es basierte zunächst auf einer Schleifen- bzw. Ringerschließung mit 2-facher Anbindung an die Osnabrücker Straße (siehe Abbildung 5), auf welches auch der Vorentwurf des Bebauungsplans aufbaute.

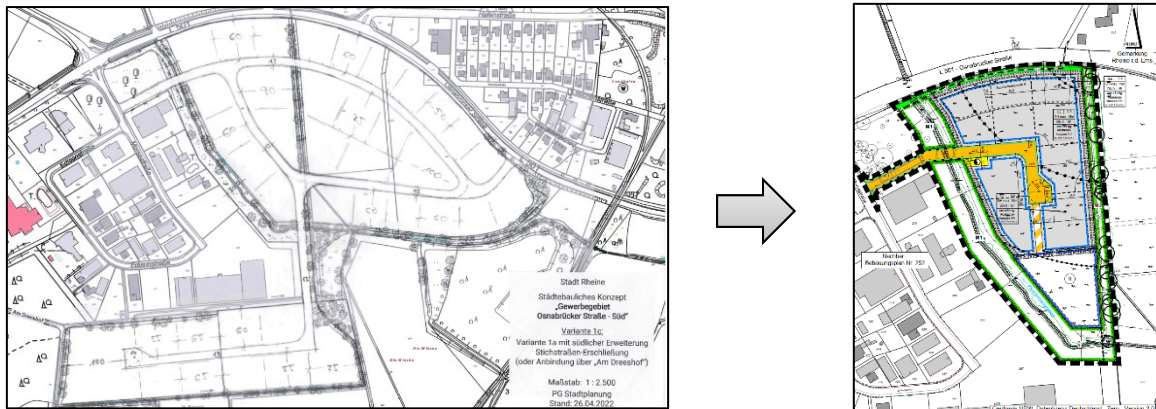


Abbildung: Vom städtebaulichen Ursprungskonzept zum Entwurf

Nach der frühzeitigen Beteiligung im Planverfahren wurden dieses Erstkonzept und der Vorentwurf des Bebauungsplans in den aus der frühzeitigen Beteiligung erkennbar kritischen Aspekten jedoch in einer ersten Annäherung abgewandelt in eine Sticherschließung wie sie in der Planzeichnung nunmehr gefasst ist. Dies insbesondere, um die von den Trägern öffentlicher Belange (Landwirtschaftskammer, Untere Naturschutzbehörde, Wald und Forst NRW) beanstandeten Konfliktlagen zu überwinden (vgl. auch Kap. 8.4).

Langfristig wird auch mit der überarbeiteten Konzeption noch eine für die Zukunft nicht ausschließbare, aktuell aber nicht anstehende oder absehbare südliche Erweiterung des Gewerbeareals in der Gesamtschau grundsätzlich ermöglicht und vorsorglich mitberücksichtigt. Jedoch wurde die im Vorentwurf noch unter Beanspruchung der Wallhecke vorgesehene Option verworfen und auf die erläuterte nicht die geschützte Wallhecke tangierende Zuwegungsoption bei einer weitergehenden östlich vom Plangebiet gelegenen Entwicklung gewechselt. Alternativ wäre darüber hinaus ggf. noch eine Anbindung der südlichen Potenzialfläche über „Am Dreeshof/Osnabrücker Straße“ mit Ertüchtigung des Wirtschaftsweges möglich.

Verkehrlich ist in der überarbeiteten Konzeption des anstehenden Planungsbereichs nach wie vor der westliche Anschluss am Knotenpunkt „Russenweg/Morsestraße“ geplant. Dieser hat in der jüngeren Vergangenheit in puncto Verkehrssicherheit eine „Aufwertung“ durch eine Lichtsignalanlage und veränderter Wegführung erfahren.

Erschließungstechnisch ist für die nun anstehende Erweiterung nunmehr eine Stichlösung, die eine ausgewogene und flexibel handhabbare Grundstücksaufteilung ermöglicht, mit ausreichend dimensioniertem Wendehammer gewählt. Der Erschließungsflächenanteil konnte dabei gleichzeitig auf das notwendige Maß reduziert werden. Der Straßenquerschnitt wurde mit den örtlichen Straßenplanern abgestimmt. Er ermöglicht neben den verkehrlichen Anforderungen auch einen Grünstreifen mit Bepflanzung zur angemessenen Berücksichtigung einer qualitätsvollen Gestaltung einerseits wie auch der Begünstigung des Mikroklimas.

Das überarbeitete Konzept kommt nunmehr ohne eine Beanspruchung der geschützten Wallhecke im Gebiet aus. Aufgrund der nur wenigen zu erschließenden Flächen westlich der Wallhecke und der verbleibenden Möglichkeit zur Umsetzung der separaten, nur noch für die im Osten gelegene Potenzialfläche skizzierte Ringerschließung, ist eine Ringerschließung über das Gesamtkonzept (jetziges Plangebiet plus östliche Flächen) nicht erforderlich.

Nach Aufarbeitung des Vorentwurfs erhält die Wallhecke und nutzt den gebotenen Erhalt in- zwischen zur Eingriffsvermeidung in diesem naturschutzrechtlich geschützten Landschafts- bestandteil sowie zur Eingrünung (Erhalt des Landschaftsbildes). Mit Blick auf das perspekti- visch angedachte Gesamtkonzept kann die Wallhecke ggf. später für eine Durchgrünung des ansonsten bewusst zur Flächenausnutzung kompakt und damit stark ausnutzbaren Gewerbe- gebietes wirken (Baustein Klimaschutz/-folgenanpassung). Verbunden mit dem Wallhecken- erhalt ist auch der Erhalt des entlang der Wallhecke verlaufenden Grabens vorgesehen. Dieser soll eine geordnete Entwässerung von unverschmutztem Niederschlagswasser und Schutz bei Starkregenereignissen ermöglichen und wird entsprechend gesichert.

Der ausreichende Erhalt der Kaltluftschneise und die Berücksichtigung der Klimaschutz- und Klimafolgenbelange kann dabei gewährleistet werden. In Anlehnung an den Empfehlungska- talog der Stadtklimaanalyse werden bauliche Strömungshindernisse in der Planung so be- grenzt, dass sie keine Vollblockaden bilden und noch Strömungsmöglichkeiten verbleiben (z.B. durch die getroffenen Höhenbegrenzungen, die partielle Schneisenfreihaltung und durch regu- lierende Durchgrünungsvorgaben wie Anpflanzungsfestsetzungen, Dachbegrünungspflichten und Grünflächenausweisungen → M12 Optimierung des großskaligen Kaltlufttransports, Strö- mung und Durchlüftung). Dies ist auch für das Gebiet selbst zur Optimierung des Mikroklimas im Plangebiet sinnvoll, denn Gewerbegebiete können durch ihre großen versiegelten Flächen ohne Gegenmaßnahmen am Tage eine hohe Hitzebelastung aufweisen.

Hilfreich zur klimatischen Regulierung sind die mit dem gewählten Straßenquerschnitt beab- sichtigte und mögliche Durchgrünung der Verkehrsflächen, die festgesetzten Böschungen als Anpflanzflächen und die Dachbegrünung. Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Ver- schattung möglich (z.B. Fassadenbegrünung) oder bereits durch andere Satzungen vorge- schrieben (Stellplatzsatzung → Stellplatzbegrünung). Durch direkte Sonneneinstrahlung be- dingte thermische Belastung kann so reduziert werden. Beschattete Straßen, Fuß- und Rad- wege oder (Park-)Plätze speichern nachvollziehbar weniger Wärme als die der Sonnenstrah- lung ausgesetzten versiegelten Freiflächen (vgl. Stadtklimaanalyse → M06: Verschattung).

Neben der Förderung einer Verschattung kann sich auch die Einbindung durch den Erhalt der Gewässer positiv auf die thermische Situation auswirken. Die am Tage stattfindende Verdun- stung dieser Bereiche bezieht Energie aus der umgebenden Luft und kühlt diese ab (Verdun- stungskühlung). Je grösser die Oberfläche und je höher ihre Temperaturdifferenz zur umgebe- nen Luft, desto stärker ist die kühlende Wirkung. Ein bewegtes Gewässer wie die Paschenau kann einen stärkeren Kühleffekt als der im Osten gelegene Graben erzielen, da sich durch die Bewegung die verdunstungsfähige Oberfläche vergrößert und der Austausch mit den tieferen, kühleren Wasserschichten verstärkt wird. Beide Gewässer dürften bei einem Erhalt oder Aus- bau wie bisher positive Auswirkungen sowohl auf das Plangebiet wie auch umliegende Berei- che haben. Durch ihre geringe Rauigkeit wirken Gewässer, insbesondere bei vegetationsfreien Ufern als hindernisarme Ventilationsbahnen. In Gewässergrünstrukturen entsteht Kaltluft und über sie kann auch der Transport von Kalt- und Frischluft stattfinden. Die von der Paschenau zentral in das Gebiet führende Planstraße kann als hochbaulich unbebaute Schneise heranflie- ßende Kaltluft aufnehmen und für einen kühlenden Effekt sorgen.

An den neu entstehenden Gebäuden kann die thermische Belastung in den Innenräumen z.B. bautechnisch reduziert werden (→ M18: Verschattung von Gebäuden durch Bäume oder bautechnische Maßnahmen). Klimaangepasstes Bauen ist wie die Stadtklimaanalyse der Stadt Rheine ausführt am einfachsten bei den im Plangebiet möglichen Neubauten umzusetzen. Im Neubau bietet sich z.B. die Chance, die Gebäudeausrichtung passgenau zu optimieren und den direkten Hitzeeintrag zu reduzieren. Unter Berücksichtigung der Sonnen- und Windexposition können Gebäude so ausgerichtet werden, dass in sensiblen Räumen wie Büroräumen der sommerliche Hitzeeintrag minimiert wird (→ M21: Anpassung des Raumnutzungskonzeptes). Auch die Verwendung geeigneter Baumaterialien oder deren Ausgestaltung (helle Oberflächen) lässt sich gut bei Neubauten realisieren. Dabei ist auf deren thermische Eigenschaften zu achten – natürliche Baumaterialien wie Holz haben einen geringeren Wärmeumsatz und geben entsprechend nachts weniger Energie an die Umgebungsluft ab als z.B. Stahl oder Glas. Diesbezüglich schreibt der Bebauungsplan nichts vor, ermöglicht aber die klimagerechte Ausgestaltung. Die Belange klimaangepassten Bauens sollten nachgelagert zur rahmengebenden Planung in der konkreten Ausgestaltung berücksichtigt werden. Dies kann über die Aufnahme entsprechender Vermarktungskriterien (Konzeptvergabebeurteilung) angemessen gesteuert werden. Ggf. kann sogar eine flächensparende Bündelung von Parkraum (Parkhäuser, Tiefgaragen) oder auch ein Car-Sharing-Konzept erwirkt werden.

Auch Belange des nachhaltigen Bauens sollten nachgelagert zur rahmengebenden Planung in der konkreten Ausgestaltung berücksichtigt werden. Von verpflichtenden Festsetzung zur Unterbringung solarer Anlagen auf Dächern und Stellplatzanlagen wird abgesehen.

Für Nicht-Wohngebäude (z. B. Gewerbe) gilt auf Basis der Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen - SAN-VO NRW vom 06.06.2024 die Pflicht zur Mindestinstallation solarer Anlagen auf geeigneten Dachflächen wie auch auf Stellplätzen. Hiervor abweichende, weitergehende Verpflichtungen sind im Rahmen des Bebauungsplans nicht vorgesehen. Regelungen können aber natürlich weitergehend in der Vergabe der Grundstücke berücksichtigt werden, da im Rahmen der bei der Stadt Rheine üblichen Konzeptvergaben Beurteilungen auch den Aspekt Nachhaltigkeit beinhalten. Hierüber können Anreize oder auch Vorgaben für die Unterbringung solarer Anlagen über das gesetzlich geforderte Maß geschaffen werden.

Die mit dem Bebauungsplan vorgesehene Begrünungspflicht auf Dächern wie festgesetzt steht der Einrichtung von Solaranlagen ausdrücklich nicht entgegen.

Bezogen auf die Solaranlagen über Stellplätzen, ist zu bemerken, dass zunächst eine über die Stellplatzsatzung der Stadt Rheine für die vorliegende Planung sinnvolle Mindestbegrünungspflicht von Stellplätzen mit Baumanpflanzungen vorgesehen ist:

Auszug aus § 5 der geltenden Stellplatzsatzung zu Standort, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen der Stadt Rheine:

[...] (5) 1Bei Stellplatzanlagen ab 10 Stellplätzen sind auf dem Baugrundstück innerhalb bzw. unmittelbar angrenzend an der Stellplatzanlage Bäume zu pflanzen. 2Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume richtet sich nach der Anzahl der zu schaffenden Stellplätze. 3Für die ersten 10 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. 4Je weitere angefangene 6 Stellplätze ist ein zusätzlicher Baum zu pflanzen (10 Stellplätze → 1 Baum, 11 bis 16 Stellplätze → 2 Bäume, 17 bis 22 Stellplätze → 3 Bäume, 23 bis 28 Stellplätze → 4 Bäume usw.). 5Die Anpflanzungen sind zu gliedern. [...]

Von dieser Pflicht entbindet der Bebauungsplan nicht. Insbesondere, da die vorliegende Planung in einem bezogen auf das örtliche Klima bedeutsamen Bereich liegt, ist die mit der Stellplatzsatzung geregelte (Mindest-)Pflanzung von Bäumen bei der Entwicklung des Gebiets geboten. Sie soll nicht zugunsten einer solaren Ausnutzung entfallen. Daneben gelten die Vorgaben der SAN-VO NRW. Hier sind bereits Verpflichtungen zur Überdeckung mit Solaranlagen bei gewerblichen Stellplätzen (ab einer Größenordnung von mehr als 35 Stellplätzen enthalten und

wird ein als angemessen angesehener Beitrag (mind. 30 Prozent der für die Solarnutzung geeignete Stellplatzfläche) zur Verortung solarer Anlagen auf Stellplätzen geleistet, vorbehaltlich ggf. vorliegender rechtlich gedeckter Ausnahmetatbestände (z.B. bei Gefährdung der Umsetzung der Stellplatzsatzungsvorgaben). Auch bezogen auf die Stellplätze gilt, dass nachgelagert in der Vergabe der Grundstücke weitergehendes geregelt/gefördert werden kann, Für die noch nicht absehbare, aber ggf. perspektivische Entwicklung der zweiten Erweiterung (Lückenschluss des Siedlungsraums im Osten) erscheint eine Erschließung auf Höhe der Hafenbahneinmündung als gegenüber der Erstkonzeptsdarstellung bessere Anbindungsmöglichkeit (Zu- und Abfahrt wäre dann abgerückt von der Bestandsbebauung und über eine komfortable Kreisverkehrslösung lösbar).

Der Baum- und Grünbestand der Wallhecke wird im Entwurf durch die Neukonzeption – unabhängig davon ob auch der östliche 2. Entwicklungsabschnitt später einmal kommt, weitestgehend geschützt bzw. gesichert. Für den Paschenaugraben ist ein annähernd 40 Meter breiter Auenbereich als Maßnahmenfläche vorgesehen, in der ein noch optimierender Gewässerumbau erfolgen soll mit mäandrierendem, partiell aufgeweitetem Bachbett und dabei vorgesehenen Flachwasserzonen sowie „Nebenarmen“ in Form von Senken und Mulden.

Im Gewässerschutz und der Wasserwirtschaft dienen Senken und Gewässermulden, die nur bei hohem Wasserstand geflutet werden als zusätzlicher Retentionsraum sowie zur Regulierung des Wasserhaushaltes. Durch das Anlegen von Blänken sollen sich Flachwasser Zonen bilden, die temporär wasserführen und periodisch austrocknet.

Kolke die mit Hilfe von Strömungsunregelmäßigkeiten, wie Hindernissen und Kurven durch Abtragung von Sand und Steinen entstehen werden im zukünftigen naturnahen Gewässerausbau die Durchmischung des Wassers fördern und Sauerstoff eintragen. In Trockenperioden können sie Wasser sammeln und zurückzuhalten.

Durch das Anlegen von Senken, Mulden Blänken und Kolke kann neuer höherwertiger Lebensraum für viele verschiedene Pflanzen, Tiere und Amphibien entstehen.

So kann neben dem Gewässer auch der Auenbereich hochwertiger gestaltet werden, indem Feuchtbiotope und Trockenstandorte abwechseln und für eine hohe Vielfalt sorgen.

Im relevanten Abschnitt ist die Paschenau entsprechend künftig als mäandrierender Bachlauf anstelle des bislang linear verlaufenden Gewässers vorgesehen. Hierdurch kann einerseits ein Vor-Ort-Ausgleich erfolgen und gleichzeitig der Wasserrückhalt sowie die klimatische Wirkung optimiert werden. Das die Paschenau begleitende Ufergehölz soll weitgehend zum Erhalt der Leitlinienfunktion für die Fledermausvorkommen beim Gewässerumbau erhalten werden. Dies ist möglich, durch eine Beschränkung auf punktuelle Durchstiche bei der Gestaltung des Mäandrierens. Zudem sind ergänzende lineare Anpflanzungen entlang der Paschenau festgesetzt.

Entlang der Osnabrücker Straße ist künftig ein öffentlicher Grünstreifen und dahinter ein den Gewerbegrundstücken zugeordneter Eingrünungsstreifen mit Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern Bestandteil der Konzeption. So wird im Norden eine angemessene Eingrünung des Gewerbegebietes im Sinne der Landschaftsverträglichkeit und zur Eingriffsbewältigung verbindlich vorgesehen. Gleichzeitig wird mit der öffentlichen Grünfläche der bestehende Leitungsverlauf und -korridor ermöglicht, den es bei der Eingrünung zu berücksichtigen gilt (s. auch textliche Festsetzungen).

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet wurde veranschaulichend mit späterer möglicher Ausprägung integriert in ein Luftbild visualisiert:



Wie in dieser Vision veranschaulicht könnte sich in Zukunft das Gewerbegebiet aus der Luftperspektive ungefähr darstellen.

Nachfolgend werden die zur zielgerechten Entwicklung im Bebauungsplan erhobenen Festsetzungen erläutert.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Es dient damit vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude und Tankstellen. Die Ausweisung entspricht der städtebaulichen Zielsetzung und der näheren Umgebung bzw. angrenzenden Besiedlung, die durch gewerbliche Nutzung geprägt ist.

Für Industrie- und Gewerbegebiete wird in Nordrhein-Westfalen die Anwendung des Abstandserlasses von 2007 empfohlen. Mit diesem landesministeriellen Erlass werden Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung definiert. Der Erlass und seine Anlagen beruhen auf einschlägigen Verwaltungsvorschriften des Bundes (TA Lärm und TA Luft) und des Landes (z.B. der Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL). Sie berücksichtigen ferner die einschlägigen VDI-Richtlinien und DIN-Normen und gewährleisten somit eine umfassende Betrachtung des immissionsschutzrechtlichen Aspektes.

Insofern wird das geplante Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach Betriebs- bzw. Anlagenarten gegliedert und damit der Abstandserlass bzw. die Abstandsliste Bestandteil der Festsetzungen in diesem Bebauungsplan. Unzulässig sind demnach die im Bebauungsplan bezeichneten Betriebsarten je Abstandsklasse gemäß der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6. Juni 2007 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Die Abstandsliste ist der Begründung zu diesem Bauleitplan beigelegt. Ausnahmen nach dieser Gliederung sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für Betriebs- bzw. Anlagenarten zulässig, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG nicht zu erwarten sind und der Immissionsschutz sichergestellt ist.

Die zum Plangebiet hin nächste, „größere“ Wohnbebauung befindet sich abgerückt Richtung Osten am Kanalhafen im Bereich Buchen- und Hafenstraße. Dieses Quartier ist gewerblich und mischgebietsgeprägt entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan. Im Bereich der Morsestraße und Edisonstraße befinden sich diverse genehmigte Betriebsleiterwohnungen. Das für die Abstandsgliederung maßgebende nächste Einzelgehöft mit Wohngebäude liegt an der Osnabrücker Straße, Sundernweg 6. Da hier ein Schutzstatus als „klassisches“ (reines oder allgemeines) Wohngebiet nicht vorliegt, kann von einer Mischgebietsbewertung – ähnlich landwirtschaftlicher Hofstellen bzw. Splittersiedlungen im Außenbereich – ausgegangen werden. Insofern ist die im Bebauungsplan gewählte Gliederung nach einer nächstniedrigeren Abstandsklasse bzw. einem nächstgrößeren Abstand sowie nach entsprechenden Betriebs- und Anlagenarten sachgerecht.

Aufgrund der Nähe zu Wohngebäuden (Hofstellen; Hafenstraße u.a.; MI-Schutzstatus) ist eine Festsetzung als „Industriegebiet“ nicht vorgesehen. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, sind auch „Betriebswohnungen“ (zugeordnet, untergeordnet) – im Übrigen auch im Abgleich mit der beauftragten Geruchsbegutachtung (Fides 2024) - nicht zulässig. Sie würden den immissionsschutzrechtlichen Status innerhalb des Gewerbegebietes (Schutz der Betriebe) unnötig beeinflussen bzw. erhöhen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden also Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und sind damit ausgeschlossen.

Ausgeschlossen werden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Zudem sind Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe im Sinne der Baunutzungsverordnung hier nicht vorgesehen und per textlicher Festsetzung unzulässig. Diese oben

genannten Nutzungsarten entsprechen nicht den Bestrebungen in Richtung „klassischem“, auch flächen- und störungsbehafteten Klein- bis mittelständischem Gewerbe.

Die Stadt Rheine als Noch-Eigentümerin der geplanten Gewerbeflächen beabsichtigt zur doppelten Absicherung, auch über den Kaufvertrag ihren Einfluss auf künftig anzusiedelnde Nutzungs- und Betriebsarten geltend zu machen. Alle betriebsbezogenen Kaufverträge sollen die Klausel, dass der Käufer im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Rheine eintragen lassen muss („Zweckbindung mit dinglicher Sicherung“), mit folgendem Inhalt enthalten:

"Der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten (vgl. dazu die diesem Vertrag beigelegte „Rheiner Sortimentsliste“) ist ausgeschlossen. Eine Nutzung für ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (Einkaufszentrum, großflächiger Einzelhandelsbetrieb, sonstiger großflächiger Handelsbetrieb) ist gänzlich ausgeschlossen. Eine Nutzung des Grundstückes als Spielhalle, Gaststätte, Diskothek, Wettbüro, Beherbergungsbetrieb oder Vergnügungsstätte jeglicher Art, für Bordelle, bordellähnliche Einrichtungen und Wohnungsprostitution ist ausgeschlossen."

Gemäß § 17 BauNVO ist für Gewerbegebiete ein Orientierungswert für Obergrenzen von 0,8 vorgegeben. Als „Orientierungswert“ ist die Vorgabe unter- wie überschreitbar. Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 als Maximalwert festgesetzt, da angesichts der mit einem fast hälftigen Anteil im Geltungsbereich vorhandenen bzw. geplanten Grünstrukturen auf den gewerblich vorgesehenen Flächen eine verdichtete Ausnutzung der zur Bebauung vorgesehenen Gewerbegrundstücke ermöglicht werden soll.

Es soll ein kompaktes, verdichtetes Gewerbegebiet entstehen, das aufgrund der umliegenden Grünstrukturen weniger Grün- bzw. Freiflächen auf den Privatgrundstücken vorhalten muss. Der bisher geforderte 20 %-ige Mindest-Grünanteil wird in der Realität sehr schnell entfernt bzw. versiegelt; übrig bleibt oft lediglich „Abstandsgrün“. Die Verringerung des privaten Grünanteils auf mindestens 10% kommt - im Rahmen der Eingriffsbilanzierung - der Ausweisung von Ausgleichs- bzw. Grün- und Freiflächen in öffentlicher Hand zugute. Diese extern der Gewerbegrundstücke gelegenen Flächen besitzen eine wesentlich höhere, ökologische Wirksamkeit, als die kleinflächigen, begrünten Restflächen auf den Gewerbegrundstücken. Der mindestens nachzuweisende 10-prozentige Anteil unversiegelter Fläche wird aufgrund der Festsetzungen im Bereich der in den Böschungsbereichen festgesetzten Anpflanzungen zu den angrenzenden Grünstrukturen (Eingrünung zur Landschaft) zu einem erheblichen Teil oder auch ganz abgedeckt werden (je nach Zuschnitt).

Aufgrund der unterschiedlichsten Geschosshöhen im Industrie- und Gewerbebau ist die Festsetzung einer verbindlichen, maximalen Geschossigkeit nicht zielführend. Wohl aber wird zum Landschaftsbildschutz und zur Begrenzung der Barrierewirkung für die Frischluftschneise rahmengebend als maximal zulässige Gebäudehöhe 15,0 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Der untere Bezugspunkt wird final noch bestimmt. Dazu wird die mittlere Höhe der Oberkante des vorgelagerten Erschließungsstraßenausbaus (Fahrbahn) angrenzend an das Grundstück angesetzt. Spätestens zu den Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren sind die maßgeblichen Straßenausbauhöhen festgelegt. Auf Anfrage werden diese von der Verkehrsplanung (Stadt Rheine) oder Straßenbau (TBR) mitgeteilt.

Gemäß einer Vorplanung der Technischen Betriebe der Stadt Rheine - Entwässerung muss mit einer überschlägig erwartbar künftigen neuen Geländehöhe nach Auffüllungen von etwa 40,0 m NHN gerechnet werden. Im Rahmen der festgelegten maximalen Gebäudehöhe bewegen sich der Analyse von 3-D-Gebäudehöhendaten des Kreises Steinfurt (Zugriff September 2025) auch nahezu alle gewerblichen Bestandsbauten des benachbarten Gewerbes. Vielfach liegen

die Gebäudehöhen der gewerblichen Bauten auch darunter (meist unter 10 Meter Gebäudehöhe).

Eine Überschreitung der sich durch die Höhenfestsetzung ergebenden, maximal zulässigen Baukörperhöhe kann ausnahmsweise für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, Antennen, Solarenergieanlagen, Aufbauten für Aufzüge) zugelassen werden.

Das Plangebiet liegt bezugnehmend auf die Höhenbeanspruchung vor Ort in den Bauschutzbereichen des militärischen Flugplatzes Rheine-Bentlage und des zivilen Verkehrslandeplatzes Eschendorf. Daher wird ergänzend zur Bauhöhenlimitierung ergänzend auf Folgendes hingewiesen, da der Hinweis für die Bauarbeiten (z.B. bei nötigen Kranaufbauten) relevant ist:

Beanspruchungen des Luftraums über 30 m ab natürlicher Geländeoberfläche bedürfen daher der Prüfung durch das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr in Bonn. Dies gilt auch für Aufbau und Benutzung von Baugeräten während der Bauzeit.

Aus dem Plangebiet dürfen mit Verweis auf § 25 StrWG NRW keine störenden Einflüsse (z.B. Blendwirkungen durch Scheinwerfer oder werbende Einrichtungen) entstehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 501 (Osnabrücker Straße; Höchstgeschwindigkeit 70 km/h) negativ beeinflussen. Vorkehrend ist bereits durch das Anpflanzgebot mit seinen Festsetzungen ein entsprechender Sichtschutz zur Landesstraße vorgesehen, jedoch sollte auch im Genehmigungsverfahren abschließend die Verträglichkeit durch Beteiligung des Straßenbaulastträgers geprüft werden. Es wird des Weiteren auf folgendes hingewiesen:

Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Bauliche Anlagen bedürfen der Zustimmung bzw. Genehmigung der Straßenbaubehörde, wenn sie längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn errichtet werden (Anbaubeschränkung).

Anlagen der Außenwerbung dürfen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Für Ausnahmen ist die Zustimmung der Straßenbaubehörde erforderlich.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen, die - im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung - Geruchs-, Staub- und Geräuschimmissionen verursachen. Diese wurden geruchsgutachterlich (s. auch Kap. 3.3) als für die vorgesehene Nutzung verträglich bewertet und sind als ortsübliche Gerüche hinzunehmen.

6.2 Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen

Eine Bauweise gemäß § 22 BauNVO wird in diesem Plangebiet nicht zwingend festgesetzt. D.h. die Errichtung von Gebäuden in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand ist ebenso zulässig wie die Errichtung in der geschlossenen Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand. Letztlich bedeutet dies größtmögliche Freizügigkeit und Flexibilität bei der hochbaulichen Planung und Realisierung der künftigen Gewerbe- und Industrieobjekte, insbesondere hinsichtlich der Gebäudelängen bzw. -abwicklung sowie der zweckmäßigen Baukörperanordnung. Als Eigentümerin behält sich die Stadt vor, weitergehende Vorgaben oder Anreize in der Vermarktung und Vergabe der Grundstücke zu bestimmen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auf den Gewerbegrundstücken durch die Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan bestimmt. Sie werden in diesem Bauleitplan "großzügig" gefasst und zu den öffentlichen Verkehrsflächen oder zu randlich festgesetzten Böschungen bzw. Anpflanzbereichen mit den in der Planzeichnung bestimmten Abständen fixiert.

6.3 Verkehrliche Erschließung

Das Erschließungsnetz ist in Breite und Verkehrsführung vor allem auf Klein- und Mittelbetriebe sowie Schwerlastverkehr ausgerichtet. Die innere Erschließung erfolgt über den Knotenpunkt am Russenweg und über die Morsestraße in das Plangebiet. Die voll ausgebaute Kreuzung mit Abbiegespuren und Mittelinsel wird über eine Lichtsignalanlage in alle Fahrtrichtungen geregelt.

Die Verknüpfung des bestehenden mit dem geplanten Gewerbegebiet erfolgt über einen festgesetzten Abzweig von der Morsestraße. Der Straßenquerschnitt der kurzen Zufahrt ist mit 13,5 m im straßenplanerisch ermittelten hier notwendigen Umfang dimensioniert. Er berücksichtigt den möglichst weitgehenden Erhalt der Bestandsbäume, indem er die im Bestandsgewerbegebiet gelegene Streuobstwiese nur randlich im für die Erschließung notwendigen Maße beansprucht. Der naturschutzfachliche Ausgleich für diesen Eingriff erfolgt im Weiteren angemessen gemäß der Wertigkeit der Streuobstwiese (vgl. Umweltbericht).

Beim Abzweig von der Morsestraße sieht der Bebauungsplan ein beidseitiges Zu- und Abfahrtsverbot bis einschließlich der Querung der Paschenau vor. Die Zufahrt zu den neu geplanten Gewerbeflächen soll so ungehindert von Zu- oder Abfahrten im Einfahrtsbereich ermöglicht werden, zumal die bestehenden Zufahrtsmöglichkeiten als ausreichend bewertet werden. Sofern zum Zwecke der Unterhaltung und der Pflege der Streuobstwiese eine Zufahrt erforderlich werden sollte, kann ggf. in Abstimmung mit der Straßenplanung ein Ausnahmetatbestand begründet werden.

Die Planstraße ist im Bereich der gewerblichen Grundstücke um einen Meter größer dimensioniert und 14,50 m breit, um neben einem Geh- und Radweg sowie Aufstellflächen auch noch einen Grünstreifen mit Bepflanzung (Bäume) integrieren zu können (Aufwertung, Durchgrünung und Beschattung versiegelter Flächen).

Die eingeplante Wendeanlage der Sticherschließung ist mit einem Durchmesser von 28 m für alle straßenverkehrsrechtlich zulässigen Lastkraftwagen oder Müllfahrzeuge ohne Rangiermanöver befahrbar.

Die Straßenquerschnitte ermöglichen die Einhaltung der Vorgaben für die Abfallsammlung DGUV Information 214-033 (u.a. Ausgestaltung der Verkehrswege). Die Vorgaben sind in der Ausbauplanung weitergehend zu berücksichtigen.

Bei der Planung von Parkplätzen und Straßeneinbauten ist insbesondere darauf zu achten, dass die Durchfahrbarkeit der Zufahrtsstraße für Rettungsfahrzeuge und die Müllabfuhr gewährleistet ist.

Das Straßengefälle ist so vorgesehen und im Rahmen der Geländemodellierung möglich, dass bei einem Starkregenereignis das Oberflächenwasser aus dem gesamten Plangebiet über die Straßenoberfläche (mit Hochbord) zum Wendehammer und von dort Richtung Regenrückhaltebecken abfließt und schließlich (gedrosselt) zum Paschenaugraben abgeleitet wird.

6.4 Technische Erschließung; Ver- und Entsorgung

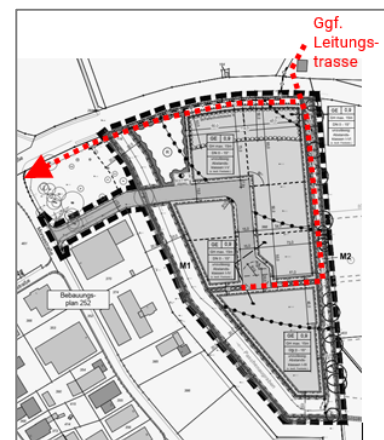
Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Glasfaser kann durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH (EWR) bzw. Stadtwerke sichergestellt werden. Eine hierfür benötigte Versorgungsfläche ist in der Planzeichnung vorgemerkt.

Eine rechtliche Sicherung erforderlicher Trassen erfolgt über die Festsetzung der öffentlichen Verkehrswege und die Absicherung von strategischen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtrassen bzw. kann aufgrund des städtischen Eigentums auch weitergehend in der nachfolgenden Vermarktung im Zuge einer vertraglichen bzw. grundbuchlichen Sicherung erfolgen.

Zur Wärmeversorgung wurden verschiedene Ansätze berücksichtigt, denn Gasleitungen werden nach der Energiekrise im Jahr 2022 aktuell nicht mehr durch die EWR als bislang üblicher Versorger der Neubaugebiete verlegt.

Alternativ zur Versorgung mit Erdgas soll eine nachhaltige alternative Wärmeversorgung für das Plangebiet ermöglicht werden, entweder durch Einzellösungen der Gewerbetreibenden (z.B. Luftwärme, Erdwärme) oder durch ein mögliches Fernwärme-Angebot.

Die Versorgung durch einen Fernwärmeanschluss kann aufgrund der Investitionskosten erst bei erkennbarer Mindestabnahme entschieden werden. Da die Energieversorgung ohne Anschlusszwang an einen bestimmten Versorger erfolgen soll, sieht die Planung vorsorglich die in der nebenstehenden Skizze angedeutete Trassenführung vor und nimmt auf den dafür in Frage kommenden Flächen Bezug hierzu.

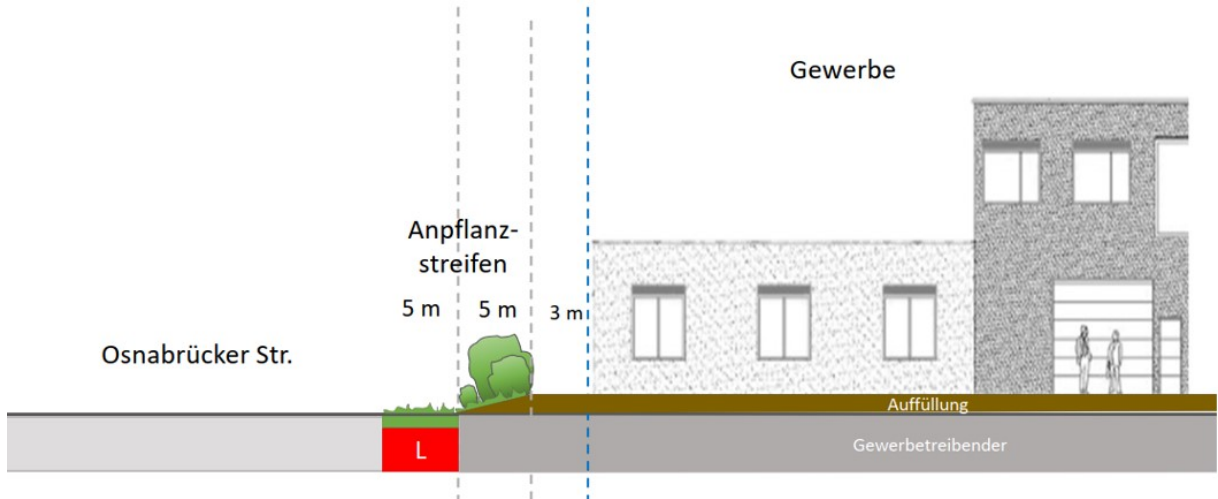


Ein potenzieller Versorger liegt unweit im Norden des Plangebietes und könnte über eine ergänzende Trasse von geschätzt etwa 400 m Länge einen Anschluss herstellen.

Für eine Leitungstrasse innerhalb des Plangebiets sind vorsorglich 3 Meter Trassenbreite einzuplanen, innerhalb derer eine Leitungsverlegung erfolgen kann. Als ungünstig, wenn auch im Zweifel möglich, wird eine Verlegung im geplanten Straßenraum angesehen, um unverhältnismäßige Eingriffe in den Straßenraum zu vermeiden. Bei einer Baustraße wäre dies im Regelfall verkraftbar, nach Herstellung wäre mit hohen Kosten und Einschränkungen zu rechnen.

Die Planung sieht daher eine mögliche Führung außerhalb der Baufelder entlang des geplanten Unterhaltungswegs westlich der Wallhecke vor. Zur Versorgungsmöglichkeit auch der Grundstücke im „Knick“ (westlich) der Erschließungsstraße sichert ein von dort abgehendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auch die Möglichkeit einer Leitungsführung (z.B. Fernwärme) im Grundsatz ab.

Um auch für das westlich des Plangebiets gelegene Bestandsgewerbegebiet einen Anschluss zu ermöglichen, ist im Bebauungsplan entlang der Osnabrücker Straße der straßenbegleitende Raum mit einer Trassenführung (5 Meter) von Einwirkungen durch stärkeren Aufwuchs (insb. Bäume) freizuhalten. Es werden 5 Meter öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dahinter grenzt die voraussichtlich erforderliche Böschung an, die auf den Gewerbegrundstücken herzustellen ist.



Veranschaulichende Prinzipskizze (unmaßstäblich)

Das Plangebiet wird in diesem nördlichen Bereich entlang der Osnabrücker Straße bereits von einer Biogasleitung tangiert (PE HD DN 200). Diese leitet das Methangas aus der Biogasanlage bzw. Bioraffinerie am Offenbergweg in Richtung Kernstadt (Freibad, Gesamtschule) und einigen Hofstellen im Osten. Auch diese soll im Rahmen der Ausweisung der öffentlichen Grünfläche weiterhin gesichert werden.

Nach Auskunft der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH (EWR) vom 19.12.2025 steht einer in diesem Gebiet durchgeführten Druck- und Mengenmessung bzw. Rohrnetzberechnung zufolge potenziell eine Löschwassermenge von 192 m³/h im Umkreis von 300 Metern zur Verfügung. Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem leitungsgebundenen Wasserversorgungssystem der EWR erfolgt grundsätzlich gemäß dem zwischen der Stadt Rheine und der EWR abgeschlossenen Löschwasservertrag vom 21.12.2020.

Die Lieferung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 nach Können und Vermögen.

Der Bebauungsplan weist darauf hin, dass soweit ein Vorhabenbezogen erforderlicher Brandschutz nicht aus der zentralen, öffentlichen Wasserversorgungsanlage sichergestellt werden kann, vom Vorhabenträger in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH (EWR) alternativ mögliche Vorsorgemaßnahmen zu prüfen sind (z.B. ggf. Löschwasser aus offenen Wasserläufen, Teichen, Brunnen, Behältern; ggf. Entnahme aus Löschwasser-Zisternen). In bauaufsichtlichen Verfahren sind diese Belange unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle der Stadt Rheine abzustimmen.

Gemäß Landesbauordnung (BauO NRW) dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn gesichert ist, dass bis zum Beginn ihrer Benutzung die Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen benutzbar sind und die Abwasserbeseitigung entsprechend der wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet ist.

Die Beseitigung bzw. Sammlung der Abfälle kann von der örtlichen Müllabfuhr durchgeführt werden. Eine geordnete Abfallentsorgung, die das Gewinnen von Stoffen und Energien aus Abfällen (Abfallverwertung) und das Ablagern von Abfällen sowie die hierzu erforderlichen Maßnahmen des Einsammelns, Beförderns, Behandeln und Lagerns umfasst, kann somit gewährleistet werden.

6.5 Entwässerung

Die derzeitige Entwässerung erfolgt oberflächlich entsprechend dem natürlichen Geländegefälle zu dem vorhandenen Vorfluter, dem Paschenaugraben. Der Paschenaugraben als „Hauptgewässer“ wird gespeist durch Niederschlagswasser von den Ackerflächen („Drainflut“) im Süden und Osten und leitet weiter in Richtung Norden zur Schleuse Altenrheine, Dortmund-Ems-Kanal. Das Gewässer hat ein überwiegend regelmäßiges Profil mit rund 4 bis 5 m oberer Breite und einer Einschnittstiefe von 1,0 bis 1,5 m.

Das Gebiet wird im Trennsystem erschlossen. Für die durch Versiegelung verursachten Mehrabflüsse und aufgrund der Charakteristik des anfallenden Niederschlagswasser ist ein vorgeschaltetes Regenklärbecken sowie ein Regenrückhaltebecken vor der gedrosselten Einleitung in den Vorfluter Paschengraben erforderlich und in der entwässerungsfachlich ermittelten nötigen Dimensionierung ausgewiesen. Zur Entschärfung der Effekte versiegelter Flächen sind in Kapitel 6.7 benannte grünordnerische Festsetzungen vorgesehen (z.B. Dachbegrünungsvorgaben). Insbesondere aufgrund des anstehenden Gleybodens und des relativ hoch anstehenden Grundwasserspiegels bzw. geringen Grundwasserflurabstands ist eine dezentrale Versickerung für das Plangebiet i.d.R. nicht möglich.

Bei Starkregen-Ereignissen ist die Ableitung insbesondere des Straßenwassers über die Straßenflächen so anzuordnen, dass das Niederschlagswasser in der öffentlichen Fläche verweilt und über dieses schadlos abgeführt wird.

Eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers auf den später überwiegend versiegelten Baugrundstücken sowie im öffentlichen Verkehrsraum ist aufgrund zu erwartender Verunreinigungen nicht ohne Weiteres möglich bzw. nicht zulässig. Auf Grund des geringen Grundwasserflurabstandes und der nicht ausreichenden Bodendurchlässigkeit bzw. der schlechten Filtrationswirkung ist die gesetzlich geforderte, beeinträchtigungslose Versickerungsfähigkeit nicht vorhanden. Damit ist der Nutzungsberechtigte nicht beseitigungspflichtig, sondern die Stadt Rheine.

Des Weiteren gilt für einen hinreichenden Überflutungsschutz der in die Planzeichnung aufgenommene Hinweis: Jeder Eigentümer hat sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen. Eine Überflutung kann insbesondere eintreten, wenn im Gelände, auf Straßen oder Hofflächen kurzzeitig aufgestautes Oberflächenwasser (über tief liegende Eingänge, Kellerfenster oder Zufahrten) in die Gebäude eindringt und dort Schäden verursacht, ohne dass ein Mangel in der Kanalisation vorliegt. Für Grundstücke mit bebauten und befestigten Flächen von mehr als 800 qm ist nach DIN 1986-100 eine Überflutungsprüfung durchzuführen. Es wird daher u.a. empfohlen die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mind. 0,30 m höher als die Erschließungsstraße zu legen. Auskünfte zu jeweiligen Straßenfertigstellungshöhen können bei der Stadt Rheine eingeholt werden.

6.6 Schallschutz

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes und dem damit verbundenen Vorhaben ergeben sich absehbar keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen.

Der Mindestabstand zwischen Wohngebieten und emittierenden Anlagen gewerblicher, industrieller und sonstiger Art beträgt gemäß Abstandsliste des Abstandserlasses NRW 2007 100 m. Die nächstgelegene sensible Wohnbebauung befindet sich dabei mehr als 250 m östlich des geplanten Gewerbegebietes. Vorgelagert befinden sich lediglich in ihrem Schutzstatus

weniger sensibel zu bewertende Außenbereichswohnlagen (2 Höfe, 1 Außenbereichswohnen), von denen in der Beteiligung auch keine schallschutzbezogenen Eingaben vorgetragen wurden. Es wird des Weiteren kein Industriegebiet, sondern ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, in dem Gewerbebetriebe gestaffelt gemäß Abstandsliste des Abstandserlasses NRW 2007 sowie Anlagen mit nachweislich vergleichbarem Emissionsverhalten allgemein zulässig sind. Ausnahmen nach dieser Gliederung sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für Betriebs- bzw. Anlagenarten zulässig, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG nicht zu erwarten sind und der Immissionsschutz sichergestellt ist.

Wie für das gleichartig geprägte Bestandsgewerbe wurde für den Eigenschutz ansiedelnder Betriebe weiter die Lärmschutzklasse 2 adäquat wie beim benachbarten Gewerbe absichernd festgesetzt. Im Regelfall werden heutzutage in Neubauten aufgrund einzuhaltender energetischer Standards jedoch höhere bauliche Schallschutzgrade erreicht. Eine Mindest-Konfliktbewältigung durch die Eigentümer bzw. Bauherren der bebaubaren Grundstücke/Grundstücksteile wird durch die festgesetzten Schallschutzklassen abgesichert. Durch weitergehende bauliche Maßnahmen und Vorkehrungen kann von Vorhabenträgern auch ein darüber hinaus weitergehender Lärmschutz erreicht werden.

6.7 Grünordnung

Zur gebotenen Gestaltung, Sicherung und Entwicklung der im Plangebiet bedeutsamen Grünflächen wurde als Erstes die vorgesehene Maßnahmenfläche „M1“ bzw. die Bachaue inklusive „Flutmulde“ dient insbesondere dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie der Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz und der Regelung des Wasserabflusses (Retentions- und Sukzessionsraum; Renaturierung) festgesetzt.

Die vorgesehene Maßnahmenfläche „M2“ bzw. ist des Weiteren festgesetzt, um den Erhalt des Wassergrabens sowie der Wallhecke zu gewährleisten. Sie dient so ebenfalls insbesondere dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie der Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz und der Regelung des Wasserabflusses.

Die Konkretisierung und Durchführung der Maßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt bei Gewährleistung der im Umweltbericht weitergehend formulierten Anforderungen.

Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern werden zum Zwecke einer standortangepassten und abwechslungsreichen Eingrünung des Gewerbegebietes, die auch dem Artenschutz und dem Erhalt und der Förderung der biologischen Vielfalt angemessen Rechnung trägt, Vorgaben gemacht.

Im Bebauungsplan wird vorgegeben, dass mindestens fünf verschiedene der in der textlichen Festsetzung genannten Auswahl geeigneter heimischer Gehölzarten anzupflanzen sind: Weißdorn, Schlehe, Eberesche, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Faulbaum, Haselnuss, Kornelkirsche, Sal-Weide, Öhrchen-Weide, Hunds-Rose, Feldahorn, Stieleiche, Sandbirke, Spitzahorn, Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Stechpalme (Ilex) oder Eibe.

Auf den jeweiligen Anpflanzflächen ist gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans von den jeweiligen Vorhabenträgern auf den betroffenen Grundstücken eine vollflächige, geschlossene Bepflanzung spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung vollständig und ordnungsgemäß herzustellen, nachzuweisen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

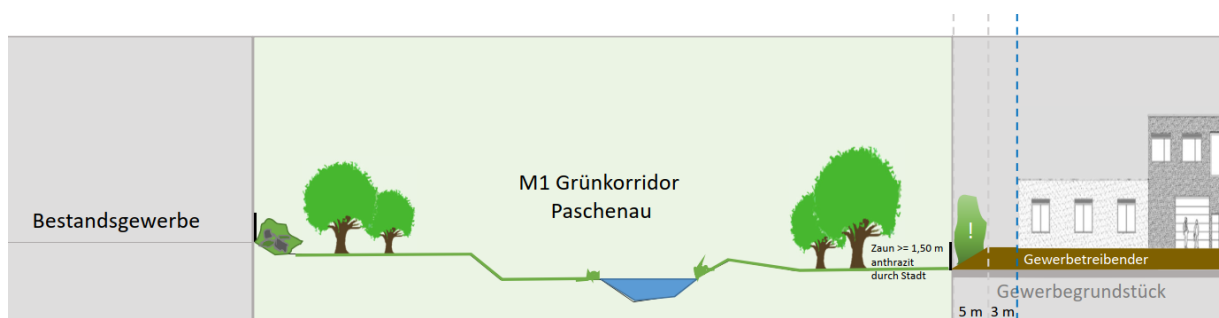
Die Gehölzanpflanzungen sind abwechslungsreich mit einer Mischung aus herzustellen. Bei der Pflanzung von Sträuchern und Heistern mit einer Höhe von 60-120 cm sind die Gehölze in einer Dichte von 1 Pflanze/ max.1,5 bis 2,0 m² zu pflanzen. Die Qualität der zu pflanzenden

Gehölze muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL entsprechen. Abgänge/Ausfälle in den Anpflanzungen sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode der Gehölze in gleicher Art zu ersetzen.

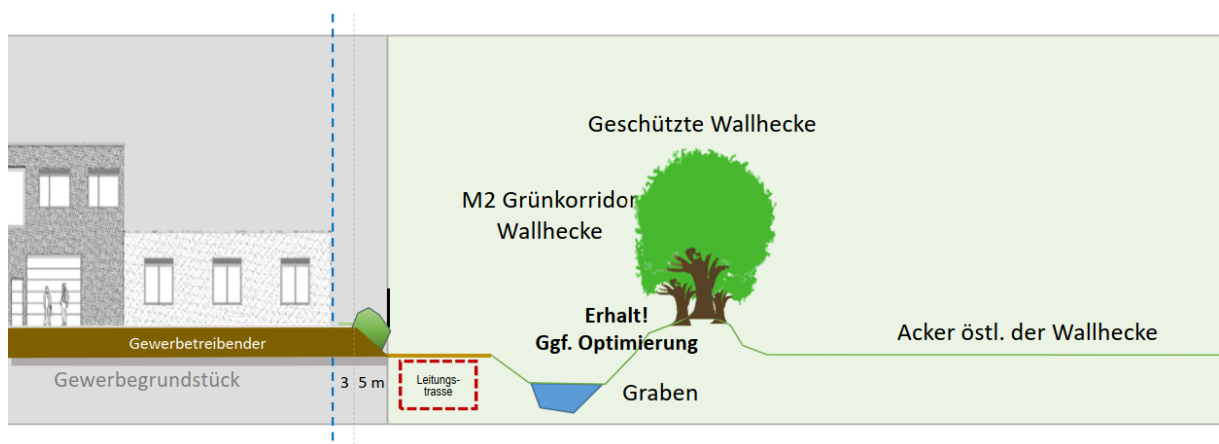
Die Anpflanzung im nördlichen Anpflanzstreifen hat die vorhandene sowie auch die geplante unterirdische Biogasleitung zu berücksichtigen und muss absichernd auf Baumpflanzungen im Nahbereich der Leitung verzichten (Vermeidung von in die öffentl. Grünfläche einwurzelnden Bäumen). Unterbrechungen bzw. Querungen der Pflanzgebotsfläche für gewerbliche Grundstückszu- und -abfahrten sind ausdrücklich nicht zulässig (Ein- und Ausfahrtverbot).

Die östliche und westliche Grundstücksabgrenzung der Gewerbegrundstücke zur jeweiligen „Maßnahmenfläche“ ist als feste und öffnungslose Einfriedigung ohne Durchgangsmöglichkeiten herzustellen und dauerhaft zu erhalten, um Beeinträchtigungen (z.B. durch Betreten, Vereinnahmung oder „Vermüllung“) des benachbarten Landschaftsraums bzw. der Bachaue zu vermeiden. Dazu ist an den dort gelegenen Grundstücksgrenzen vor Aufnahme gewerblicher Nutzungen eine einheitlich landschaftsbildverträglich gestaltete Einfriedung herzustellen. Eine ordnungsgemäße Einfriedungsherstellung soll durch die Stadt Rheine gewährleistet werden.

Als entsprechend geeignet wird eine durchgängige, öffnungslose mindestens 1,5 m – 2 m hohe, blickdurchlässige und dunkel beschichtete Zaunanlage angesehen (z. B. anthrazitfarbener Doppelstabmattenzaun). Die Einfriedung ist dauerhaft zu erhalten.



Veranschaulichende Prinzipskizze für den westlichen Grünkorridor M1 (unmaßstäblich)



Veranschaulichende Prinzipskizze für den östlichen Grünkorridor M2 (unmaßstäblich)

Der Bebauungsplan sieht mit seinen Festsetzungen weiter eine Dachbegrünungspflicht vor. Flachdächer und flachgeneigte Dächer der Büro- und Verwaltungsgebäude sind insbesondere aus Gründen zur Verbesserung des Mikroklimas, aber auch zur Optimierung der Entwässerung und Durchgrünung des Gebiets verpflichtend vollflächig und dauerhaft zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mindestens extensiv anzulegen und dabei mit einer Sedum-/ Grasschicht von

mehr als 10 cm Substrat-Aufbaudicke herzustellen. Für Flachdächer und flachgeneigten Dächer (bis zu 15°) von Betriebshallen und sonstigen Gebäuden (ohne Büro- und Verwaltungsnutzung) mit nachvollziehbaren statischen Einschränkungen wurde auf eine Pflicht im Bebauungsplan verzichtet, wohl aber sollen Konzepte mit Dachbegrünungen im Rahmen der Konzeptvergabe besser bepunktet werden als Konzepte ohne Begrünung. Die Kombination von Gründach und Solaranlage ist bei Vorhaben grundsätzlich möglich.

Da es sich beim Plangebiet um Eigentumsflächen der Stadt Rheine handelt, können bei der späteren Vermarktung weitergehend im darüber hinaus ggf. einzelfallbezogen möglichen Maß "Vergabekriterien" vorgesehen werden, die über die Rahmenfestsetzungen des Bebauungsplans hinaus klimabegünstigende Maßnahmen weiter positiv berücksichtigen können (z.B. Bepunktung von Fassadenbegrünung).

7. Eingriffsbewältigung und Artenschutzbelange

Der für die Planungen erforderliche Umweltbericht liegt vor. Dieser bewertet die mit der Planung erwartbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und zeigt die daraus ermittelten Kompensationserfordernisse auf. Eine bedingte Festsetzung zur Absicherung der Zulässigkeit von Eingriffen erst nach Vorliegen einer Befreiung von den Schutzbestimmungen bei den von der Planung betroffenen schützenswerten Strukturen (randliche Inanspruchnahme Streuobstwiese, Eingriffe zur Optimierung der Renaturierungsfläche und des Ufergehölzstreifens) wurde aufgenommen.

Die absehbar erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können zu großen Teilen im Geltungsbereich selbst, und damit auf städtischer Fläche umgesetzt werden; insbesondere indem eine Aufwertung im Rahmen der geplanten Renaturierung der Paschenau samt des als Maßnahmenfläche M1 ausgewiesenen Korridors vorgesehen ist.

Aber auch die weiteren Grünordnungsmaßnahmen (z.B. umfangreiche Anpflanzungen, Ausweisung öffentlicher Grünfläche, Maßnahmenflächen M1 + M2) fließen in die Eingriffs-Ausgleichsbewertung für das Plangebiet ein. Das verbleibende Rest-Defizit der Planung kann wie im Umweltbericht dargelegt mit der aus dem Ökokonto der Stadt Rheine vorgesehenen, bereits umgesetzten und von der Stadt Rheine durch privatrechtlichen Umwandlungsvertrag und Grundbucheintrag gesicherten Maßnahme (von Acker in Extensivgrünland/ Magergrünland umgewandelte Fläche in Rheine-Elte) beglichen werden.

Der in der Stellungnahme zum Entwurf geforderte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist als Anhang den Planunterlagen beigelegt. Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan auf die im Fachbeitrag festgestellten artenschutzrechtlichen Belange und Erfordernisse für die nachgelagerten Schritte (Umsetzung der Planung) adäquat hinweist.

Bezüglich der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Empfehlungen kommt die Planung der Empfehlung für begrünte Dächer angemessen mit ihrer getroffenen Dachbegrünungspflicht nach. Auch die im Fachbeitrag gegebene Empfehlung zur Erhöhung der Strukturvielfalt wird mit den auch aus anderen Erwägungen (Eingrünung, Klimabegünstigung) getroffenen Anpflanzvorgaben und Grün-/Maßnahmen-Flächenausweisungen im Bebauungsplan substantiell umgesetzt.

Nisthilfen oder Quartiersangebote sowie Vogelschlagvorkehrungen an Glasflächen setzt der Bebauungsplan dagegen aufgrund des nicht erkennbaren zwingenden/allgemein gebotenen Erfordernisses nicht verbindlich fest, die Empfehlung wird aber zur Kenntnis genommen.

In einer nach der Planung anstehenden Grundstücksvermarktung könnten diesbezüglich schlüssige Konzepte bei der Vermarktung (Konzeptvergabe) besonders bepunktet werden. Hierüber ist jedoch außerhalb dieses Verfahrens gesondert zu beschließen.

8. Ergänzende Feststellungen

8.1 Flächenbilanz

Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet innerhalb seines Geltungsbereichs mit einer Gesamt-Bruttofläche von **57.561 m²** Festsetzungen mit folgenden Flächengrößen:

Flächenausweisung	Größe	Bemerkungen
Gewerbegebiet	26.767 m²	Die ausgewiesenen Gewerbeflächen sind hochgradig ausnutzbar, da für sie eine Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen wird.
Regenrückhaltebecken	6.020 m²	Das ausgewiesene Regenrückhaltebecken ist für die geordnete Entwässerung erforderlich.
Versorgungsfläche	270 m²	Ermöglicht Versorgereinrichtungen für das Gewerbegebiet
Öffentl. Straßenverkehrsfläche	4.717 m²	Davon 467 m² Zufahrt zum RRB
Fläche M1	13.887 m²	„Renaturierung Paschenaukorridor“
Fläche M2	4.776 m²	„Erhalt Wallhecke und Graben“
Öffentliche Grünfläche	1.124 m²	„Straßenbegleitgrün / Leitungstrasse“
S U M M E	57.561 m²	= Geltungsbereich B-Plan (rd. 5,8 ha)

8.2 Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen (u. a. gesetzliche, amtliche oder vereinfachte Umlage) werden nicht ausgelöst, da sich die geplanten gewerblichen Bauflächen im Eigentum der Stadt Rheine befinden. Im Rahmen künftiger notarieller Kaufverträge werden die Grundstücke neu geordnet, so dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Die Stadt Rheine wird künftig die Baugrundstücke im Gewerbegebiet veräußern. Der Verkaufspreis beinhaltet alle tatsächlich angefallenen „Produktionskosten“, gestaltet sich also „subventionsfrei“. Mit einbezogen werden ansehbare Kosten der äußeren und inneren Erschließung, der Entwässerung, der natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, der Gutachten und Planungsleistungen, der Vorfinanzierungskosten und des Grunderwerbs abzüglich der Kanalanschluss- und anteiligen Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung.

8.3 Kosten

Ein Grunderwerb ist für die Entwicklung der Fläche nicht erforderlich. Die Planungs-, Entwicklungs- und Herstellungskosten sind bei der Veräußerung der Grundstücke zu berücksichtigen. Deren Ermittlung erfolgt fortlaufend bis zur Festlegung der Grundstückskaufpreise.

8.4 Verfahrensübersicht

Verfahrensschritte

- 26.10.2022, Aufstellungs-/Änderungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
- 26.10.2022, Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit
- 03.05.2023 Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- 05.05.2023 - 05.06.2023, Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden
- 01.10.2025 Offenlegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB
- 02.10.2025 Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
- 15.10.2025 - 16.11.2025, Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans und der geplanten 42. Änderung des Flächennutzungsplans „GE Osnabrücker Straße - Süd“ erfolgte im Parallelverfahren.

Frühzeitige Beteiligung

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte bereits durch eine ortsübliche Bekanntmachung in der Presse mit anschließender Anhörungsgelegenheit im Fachbereich Planen und Bauen/Stadtplanung der Stadt Rheine vom 05. Mai 2023 bis einschließlich 05.06.2023. Während dieser Anhörung wurde allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich berührt werden kann, wurden unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Im Rahmen der oben beschriebenen frühzeitigen Beteiligung ergaben sich folgende, wesentliche Aspekte bzw. Änderungen des Vorentwurfs:

1. **Aus der Öffentlichkeit ergingen keine Stellungnahmen.**
2. **Von Seiten der Träger öffentlicher Belange wurden zusammenfassend folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen (kursiv die Ansätze zur Abwägung):**
 - Die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH erhebt keine Bedenken, weist in ihrer Stellungnahme aber auf ein Flächenerfordernis von ca. **200 m² für ein Schalthaus und eine Trafostation**. Auch weist sie auf die nachgelagert zum B-Plan **notwendige Löschwasserversorgung** auf Basis der der Stadt Rheine vorliegenden diesbezüglichen Vereinbarung hin. → *der Bebauungsplan nimmt nach Abstimmung mit der EWR die erforderliche Fläche und den Hinweis auf das Erfordernis zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung bei Überschreitung der Grundversorgung für die Umsetzungsplanung auf*

- Die Feuer- und Rettungswache der Stadt Rheine weist ebenfalls auf das **Erfordernis einer ausreichenden Löschwasserversorgung** hin. → *auf das Erfordernis wird im Bebauungsplan hingewiesen; die Versorgung ist weitergehend von den späteren Vorhabenträgern zu gewährleisten.*
- Als **Versorger mit Leitungsverlauf in der Umgebung** weist die GasLINE auf ihre **benachbart gelegene Trassenführung** hin, sieht jedoch aufgrund der Lage dieser außerhalb des Geltungsbereichs **keine grundsätzlichen Einwände**. → *Kenntnisnahme*
- Die IHK begrüßt ausdrücklich das Ziel der Planung, Flächen für gewerbliche Entwicklungen zu aktivieren und planungsrechtlich zu sichern. **Angeregt wird, anstelle der Verpflichtungen zur Dachbegrünung, Fassadenbegrünung und Nutzung erneuerbarer Energien auf freiwillige Lösungen zu vertrauen oder Ausnahmeregelungen bei Härtefällen zu ermöglichen.** → *Dachbegrünungen bleiben für Büro- und Verwaltungsgebäude verpflichtend, darüber hinaus sind sie jedoch freiwillig, Fassadenbegrünung und nachhaltiges Energiekonzept können im Rahmen der Veräußerung der Grundstücke anderweitig (Höhere Punkte bei einer Konzeptvergabe) gesteuert/gefördert werden*
- Der Kreis Steinfurt weist bezüglich der Natur- und Artenschutzbelange auf das Vorliegen einer **gesetzlich geschützten Wallhecke** hin, für dessen **Erhalt** sie Anforderungen formuliert (Forderung: Abstand der Baugrenzen 15 m, Betretungssicherung durch Einfriedung, Freihaltung des Bereichs von baulichen Anlagen) und auf formelle Erfordernisse bei Eingriffen hinweist. → *der Erhalt kann durch die Anpassung des Vorentwurfs gewährleistet werden.*
Zu artenschutzrechtlichen Belangen führt sie aus, dass eine Prüfung erst bei Vorliegen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erfolgen kann und **empfiehlt eine Abstimmung dieser im Vorfeld mit der UNB**. → *der Anregung wird gefolgt*
Bezogen auf Bodenschutzbelange wird auf das Prüferfordernis hingewiesen, ob **vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist verbunden mit der Bitte um Darlegung** → *die Darlegung ist dieser Begründung zu entnehmen. Besser geeignete Entwicklungsflächen werden aktuell nicht gesehen.*
- Der Landesbetrieb Wald und Holz NRW weist wie die Untere Naturschutzbehörde auf den **Schutz- und Waldstatus der Wallhecke** samt der Kompensationsanforderung und Aufforderung zur Abstimmung im Falle von unvermeidbaren Eingriffen hin. → *Eingriffe in die Wallhecke werden nach Überarbeitung des Vorentwurfs inzwischen vermieden*
- Die Landwirtschaftskammer bittet um Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Hofstellen im Umfeld und **forderte eine gutachterliche geruchstechnische Untersuchung** zur Absicherung, dass diese in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung nicht zusätzlich eingeschränkt werden. **Des Weiteren behält sich die Landwirtschaftskammer vor, Einwendungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erheben, wenn diese zu einer Schwächung der Agrarstruktur führen.** → *eine geruchsgutachterliche Untersuchung ist erfolgt und lässt keine unzulässige Beeinträchtigung oder Einschränkung der umliegenden Hofstellen erkennen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Umweltbericht dargelegt.*
- Der LWL bittet um **Anpassung des Hinweises zum Denkmalschutz** aufgrund geänderter rechtlicher Grundlagen. → *Eine entsprechende Anpassung wurde vorgenommen.*
- Die technischen Betriebe der Stadt Rheine wiesen in ihrer Stellungnahme auf entwässerungstechnische Grundzüge, Anforderungen und Belange hin, die noch in einen die Rahmenbedingungen vorgebenden **Entwurf einer Entwässerungsplanung vorab des Satzungsbeschlusses ab- und einzuarbeiten** sind. Auch auf **Prüferfordernisse zum Hochwasserschutz** wird hingewiesen. → *Die Entwässerungsplanung sichert den Planentwurf in seiner mit den getroffenen Festsetzungen grundsätzlichen Machbarkeit ab.*

Offenlagebeteiligung

Nach sachgerechter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde am 01.10.2025 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz beschlossen. Im Zuge dieses Beschlusses wurden auch die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung - die vom 15.10.2025 bis einschließlich 16.11.2025 stattgefunden hat - benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegungsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB („Offenlage“) ergaben sich folgende, wesentliche Stellungnahmen und Aspekte bzw. Änderungen des Entwurfs:

1. **Aus der Öffentlichkeit ergingen wiederum keine Stellungnahmen.**
2. **Von Seiten der Träger öffentlicher Belange wurden verkürzt zusammengetragen folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht (kursiv die Ansätze zur Abwägung):**
 - Die technischen Betriebe Rheine - Abteilung Entsorgung weisen für den Bebauungsplan frühzeitig auf die allgemeinen **Vorgaben für die Abfallsammlung** DGUV Information 214-033 (u.a. Ausgestaltung der Verkehrswege) und die **Gewährleistung der Durchfahrbarkeit bei der weiteren Planung**, insbesondere auch bei der Planung von Parkplätzen und Straßeneinbauten der Zufahrtsstraße(n) hin. => *Die Anforderungen sind in der Konkretisierung der mit dem Bebauungsplan gemachten Rahmenvorgaben relevant. Anpassungserfordernisse des Bebauungsplans ergeben sich daraus jedoch nicht.*
 - Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15 verweist auf **Leitungen im umliegenden Bereich** und auf **in der konkreteren Ausgestaltung der Planung zu berücksichtigende Erschließungsanforderungen** →
Es wird festgestellt, dass gegen den vorgelegten Bebauungsplan keine grundsätzlichen Einwände bestehen und dass bislang keine Telekommunikationslinien im Planbereich betrieben werden. Die nah an den Plangebietsgrenzen liegenden Telekommunikationslinien können in Ihrer Trassenlage verbleiben und ihr Bestand bleibt unberührt von dieser Planung. Ein allgemeiner Hinweis zur Leitungsberücksichtigung wird in der Planzeichnung ergänzt. Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH bezogen auf Anforderungen für eine Erschließung und Telekommunikationsversorgung werden ebenso wie die der Stellungnahme beiliegenden Leitungspläne zur Kenntnis genommen. Sie sind jedoch erst für die konkretisierende Erschließungs- und Ausführungsplanung und bei geplanten Vermarktungen relevant und sind dort weitergehend zu beachten.
 - Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH
Die EWR bittet um textliche Anpassung in der Begründung. Auch wenn im Zuge der Decarbonisierung zunächst keine Erdgasversorgung vorgesehen ist, wäre einzelfallbezogen **bei Erfordernis und vorliegender Wirtschaftlichkeit eine Versorgung ggf. auch mit Erdgas durch die Stadtwerke möglich**. Diese textliche Anpassung erfolgt redaktionell. Auswirkungen auf die Bestimmungen des Bebauungsplanes ergeben sich dadurch nicht.
 - Die Versorger GasLINE GmbH (PLEdoc GmbH) und Westnetz GmbH: Regionalzentrum Ems weisen auf zunächst nicht betroffene, **im Umfeld liegende Leitungen** hin.
Ein allgemeiner Hinweis zur Leitungsberücksichtigung wird in der Planzeichnung ergänzt.
 - Die Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen zu Münster begrüßt die nachfragegerechte **Aktivierung der Flächen für eine gewerblich-industrielle Nutzung** und die entsprechende Ausweisung als Gewerbegebiet.

- Der Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Münsterland hat nach Berücksichtigung seiner Belange keine Bedenken mehr
- Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstelle Steinfurt sieht **Flächenverluste für die Landwirtschaft** grundsätzlich kritisch und bittet um Vermeidung zusätzlicher Schutzansprüche / **Einschränkungen für die Landwirtschaft**. Auch werden verpflichtenden Festsetzungen zur **Unterbringung solarer Anlagen auf Dächern und Stellplatzanlagen** angeregt.
➔ *Am Änderungs- bzw. Planentwurf wird festgehalten, da die Flächeninanspruchnahme zugunsten der Ziele der Planung als vertretbar und verhältnismäßig angesehen wird, weil die Geruchsbegutachtung ergeben hat, dass keine zusätzlichen Schutzansprüche mit der Planung ausgelöst werden und Verpflichtungen zur Unterbringung solarer Anlagen auf Dächern oder Stellplatzanlagen bereits auf Basis Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen - SAN-VO NRW vom 06.06.2024 bestehen.*

Die finale Abwägung aller planungsrelevanten Belange erfolgt mit dem Feststellungs-/ Satzungsbeschluss.

Nach sachgerechter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wird der Feststellungs-/ Satzungsbeschluss gefasst. Anschließend erfolgt die öffentliche Bekanntmachung mit gleichzeitigem Inkrafttreten.

Rheine,
Stadt Rheine
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Matthias van Wüllen
(Leiter Stadtplanung)

Anlagen

1. *Umweltbericht vom 28. Januar 2026, erstellt durch das Umwelt- und Landschaftsplanungsbüro BIO CONSULT aus Belm mit Aussagen zu den Schutzgütern Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter und deren Wechselwirkungen sowie zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung;*
2. *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 28.01.2026, erstellt durch das Umwelt- und Landschaftsplanungsbüro BIO CONSULT aus Belm zu Avifauna und Fledermausfauna, Reptilien und Amphibien sowie Prognosen möglicher Eingriffsfolgen und Eingriffsbewältigungsmöglichkeiten.*
3. *Boden-/Baugrundgutachten vom 12.08.2024, erstellt durch HINZ Ingenieure GmbH aus Münster mit Aussagen zu den Untergrundverhältnissen, zu chemischen Analysen von Bodenproben, zur Einschätzung der Bebaubarkeit und mit Hinweisen zur Verlegung von Kanalleitungen, zu Versickerungsmöglichkeiten und für die Anlage von Verkehrsflächen.*
4. *Geruchstechnischer Bericht vom 07.10.2024, erstellt durch das Büro Fides Immissionschutz & Umweltgutachter GmbH über die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsimmissionssituation im Bereich des geplanten Standortes*
5. *Abstandsliste gemäß NRW-Abstandserlass vom 06.06.2007*