

Vorlage Nr. 020/26

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 348, Kennwort: "Gewerbegebiet Osnabrücker Straße - Süd", der Stadt Rheine**

- I. **Abwägungsbeschluss**
- II. **Beschluss über die Abwägungsempfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz**
- III. **Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB**
- IV. **Satzungsbeschluss nebst Begründung**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	25.02.2026	Berichterstattung durch:	Herrn Dieckmann Frau Jaske Herrn van Wüllen
Rat der Stadt Rheine		Berichterstattung durch:	Herrn Hachmann Herrn Dieckmann

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 51 Stadtplanung

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja	☒ Nein		
☐ einmalig	☐ jährlich	☐ einmalig + jährlich	
Ergebnisplan		Investitionsplan	
Erträge	€	Einzahlungen	€
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€
Finanzierung gesichert			
☐ Ja	☐ Nein		
durch			
☐ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt			
☐ sonstiges (siehe Begründung)			

Beschlussvorschlag:

I. Abwägungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine die Abwägung aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den beigefügten Abwägungsvorschlägen (siehe Anlage 01).

II. Beschluss über die Abwägungsempfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Beschlüsse des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz zu den Beteiligungen

- gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB („Offenlage“) (s. Anlage 1)
- gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB („Frühzeitige Beteiligung“) (s. Anlage 2)

zur Kenntnis und beschließt diese.

Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

III. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird festgestellt, dass drei kleinteilige, lediglich klarstellende Anpassungen der Festsetzungen (s. nachfolgende Erläuterung), nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führen. Auch die Grundzüge der Planung werden nicht berührt:

- Einfügung einer bedingten Festsetzung zur Klarstellung, dass vorab der Umsetzung der Planung Befreiungserfordernisse für die vorgesehene Überplanung von betroffenen Teilflächen geschützter Landschaftsbestandteile für die Erschließung und Renaturierung vorab der geplanten Eingriffe bestehen (s. textl. Festsetzung Nr. 1)
- Klarstellung der Abweichungsmöglichkeit von den Abstandserlassvorgaben für den Immissionsschutz aus der textl. Festsetzung Nr. 2 im Zuge einer Einzelfallprüfung bei Nachweis, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG nicht zu erwarten sind und der Immissionsschutz sichergestellt ist (s. textl. Festsetzung Nr. 2)
- Betonung bei den Einfriedungsvorgaben in der textlichen Festsetzung Nr. 5, dass die festgesetzte Einfriedung öffnungslos, ohne Durchgangsmöglichkeiten zu gestalten ist (s. textl. Festsetzung Nr. 5)

Kleinteilige Ergänzungen und Anpassungen bei den Hinweisen zu ergänzend vorliegenden Informationen, nachgelagerten Erfordernissen und nachrichtlichen Beachtungspflichten wurden ebenfalls vorgenommen, ohne dass diese die Grundzüge der Planung verändern.

Der Rat der Stadt Rheine beschließt den nach den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes.

IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 348, Kennwort: " Gewerbegebiet Osnabrücker Straße – Süd ", der Stadt Rheine als Satzung und die dazugehörige Begründung beschlossen.

Begründung:

In Ermangelung zeitnah verfügbarer Gewerbeflächen wurde am 26. Oktober 2023 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 348 gefasst (vgl. 406/22).

Bei der Planung steht die Ausweisung neuer Gewerbefläche andockend an das bestehende Gewerbegebiet Osnabrücker Straße im Fokus.

Ein weiterer Bestandteil der Planung ist die Sicherung bzw. Aufwertung der im Geltungsbereich gelegenen bedeutsamen Grünstrukturen (Paschenaugraben im Westen, Wallhecke mit Seitengraben im Osten) für einen Biotopverbunderhalt und die Ausweisung eines benötigten Regenrückhaltebeckens zur Gewährleistung einer geordneten Entwässerung.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, zur öffentlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, hat bereits vom 05.05.2023 bis einschließlich 05.06.2023 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Stellungnahmen der Öffentlichkeit gingen nicht ein.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel. Mit der Unterrichtung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB wurden diese zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Es gingen dabei Stellungnahmen ein, die für Teilbereiche eine Anpassung des Konzepts und des Vorentwurfs des Bebauungsplans erforderten, so dass ein in kritischen Punkten (insb. zunächst geplante Querung der geschützten Wallhecke) angepasster Entwurf des Bebauungsplans erstellt wurde.

Die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat vom 15.10.2025 bis einschließlich 16.11.2025 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung sind rechtzeitig vorher am 02.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und parallel gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt, d. h. insbesondere zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit gingen auch zur erfolgten Offenlage der Entwurfsplanung nicht ein. Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden die in Anlage 01 ersichtlichen abwägungsrelevanten Stellungnahmen im Zuge der Offenlagebeteiligung getätigt.

Drei kleinteilige, lediglich absichernd klarstellende Anpassungen der Festsetzungen (s. Beschlussvorschlag III und in Anlage 04 nachlesbar) wurden anlässlich der Anregungen vorgenommen, ohne dass diese zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führen. Auch die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Auch partiell vorgenommenen Anpassungen und Ergänzungen bei den Hinweisen zu ergänzend vorliegenden Informationen, zu nachgelagerten Erfordernissen und zu nachrichtlichen Beachtungspflichten ergeben keine grundlegenden Änderungen der Planung, die einer erneuten Offenlage bedürften.

Über den vorliegenden Entwurf und die vorgebrachten, abwägungsrelevanten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Satzungsbeschluss zu fassen.

Die Begründung ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen.

Ausschnitte aus dem aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes liegen bei (Anlage 03). Alle weiteren wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Anlage 04), der Begründung zu dem Bebauungsplan (Anlage 05) samt Umweltbericht (Anlage 06) sowie den weitergehenden wesentlichen vorliegenden Planunterlagen zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind.

Berücksichtigung der Stadtklimaanalyse und der 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 Unternehmen.

Paragraph 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.

Das Plangebiet am Stadtrand ist in den Kartenwerken der Stadtklimaanalyse als stadtklimatisch zu berücksichtigende Kaltluftschneise mit hohem Schutzbedarf dargestellt. Die hier beobachtete Kaltluftversorgung muss bei der geplanten Entwicklung angemessen berücksichtigt werden.

Dieser Vorgabe folgen der Planentwurf und die daraus mögliche Planung wie folgt (ausführliche Ausführungen s. auch Begründung, Kap. 4.5 und Kap. 5):

- **Bedarfsgerechte Entwicklung:** Die Festsetzungen des Bebauungsplans beinhalten keine Entwicklung „auf Vorrat“, die willkürlich ungenutzte Brachflächen erzeugt. Nach den von der Bezirksregierung Münster ermittelten Wirtschaftsflächenbedarfen ist die vorliegende gewerbliche Planung bedarfsgerecht. Mit der Bezirksregierung Münster wurde der Flächenbedarf bzw. die Mangelsituation bereits frühzeitig erörtert.
- **Bester verfügbarer Standort:** Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in diesem Stadtbereich stehen, außer der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher 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.
- **Effiziente Erschließung:** Der Standort liegt verkehrlich gut erschlossen und dockt an bestehende bauliche Strukturen (bestehendes Gewerbegebiet Osnabrücker Str. - Paschenau) und Infrastrukturen an. Verknüpfungen mit großräumigen, überörtlichen Verkehrsstrassen liegen vor. Das Gebiet ist über die Osnabrücker Straße sehr gut angebunden und liegt sehr nahe der Bundesautobahn „A 30“.
- **Klimaschutz- und -vorsorgebezogene Festsetzungen:** Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Stadtklimaanalyse der Stadt Rheine beachtet (vgl. Kap. 4.5). Diesbezüglich werden Klimaschutz-/Klimaanpassungsmaßnahmen festgesetzt (Renaturierung und Biotopverbundachse Paschenau, Erhalt der Wallhecke mit Seitengraben, Dachbegrünungsfestsetzung, Anpflanzverpflichtungen zur Eingrünung des Gewerbes, Ausweisung öffentl. Grünfläche).
- **Erschließungsoptimierung:** Die beim Vorentwurf noch unter Beanspruchung der Wallhecke vorgesehene Ringstraßenkonzeption für die sogenannte „innere Erschließung“ wurde verworfen und stattdessen nunmehr eine Sticherschließung gewählt. Hierdurch kann Verkehrsfläche eingespart und der Eingriff in die Wallhecke vermieden werden.
- **Erschließungsdurchgrünung:** Der Straßenquerschnitt für die neu geplante Erschließungsstraße ermöglicht, neben den verkehrlichen Anforderungen, einen Grünstreifen mit Bepflanzung zur angemessenen Berücksichtigung einer qualitätsvollen Gestaltung einerseits wie auch der Begünstigung des Mikroklimas andererseits. Kaltluft vom Bereich des Paschenaukorridors kann ebenfalls über die Stichstraße einfließen.
- **Nachhaltiges Energiekonzept:** Die Nutzung regenerativer Energien ist grundsätzlich möglich und vorgesehen. Im Gewerbegebiet können ausdrücklich solare Energieträger sowie auch Boden- und Luftwärme genutzt werden. Nahe gelegen befindet sich des Weiteren auch ein Anbieter für eine Fernwärmeversorgung, so dass diese Möglichkeit bei Bedarf eine Option darstellt, die ebenfalls im Bebauungsplan im Grundsatz berücksichtigt wurde (Leitungskorridorsicherung).
- **Kompakte Ausnutzung, Erhalt der Grünkorridore u. (Frischlucht-) Schneisen:** Mit der hoch angesetzten Grundflächenzahl (0,9) ist im Sinne des Flächensparens künftig in den dafür vorgesehenen Bereichen eine hohe Flächenausnutzung auf den Gewerbegrundstücken möglich. Es verbleiben, das Gewerbegebiet umgebend, bedeutsame Grünstrukturen (Paschenaukorridor von rd. 40 Meter, Anpflanzflächen und Wallheckenerhalt, neu entstehendes Regenrückhaltebecken). In der Höhenentwicklung ist zur ausreichenden Wahrung der Kaltluftschneise für das GE eine maximale, im Abgleich mit dem benachbarten Gewerbegebiet, praxistaugliche Gebäudehöhe festgesetzt.

- **Vor-Ort-Ausgleich:** Für den Paschenaugraben ist ein annähernd 40 Meter breiter Auenbereich als Maßnahmenfläche vorgesehen. Dort soll ein – noch zu optimierender – Gewässerumbau mit mäandrierendem, partiell aufgeweitetem Bachbett und Flachwasserzonen sowie „Nebenarmen“ in Form von Senken und Mulden erfolgen. 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.
- **Regenrückhaltebecken:** Ein für den geordneten Wasserrückhalt vorgesehenes Regenrückhaltebecken ermöglicht entwässerungsfachlich ein schadloses Abfließen von anfallendem Oberflächenwasser und drosselt die Abflüsse in die zur Renaturierung vorgesehene Paschenau auf ein verträgliches Maß.

Anlagen:

- Anlage 01: Abwägungsvorschläge Abwägungsempfehlung zur Offenlage
- Anlage 02: Beschluss über die Abwägungsempfehlungen zur Frühz. Beteiligung
- Anlage 03: Ausschnitte aus dem Bebauungsplanentwurf
- Anlage 04: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 05: Begründung
- Anlage 06: Umweltbericht
- Anlage 07: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Anlage 08: Abstandsliste gemäß NRW-Abstandserlass
- Anlage 09: Geruchsgutachten
- Anlage 10: Bodengutachten