

Vorlage Nr. 213/26

Betreff: Vergabekriterien für das Gewerbegebiet "Osnabrücker Straße Süd"

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Rat der Stadt Rheine	24.03.2026	Berichterstattung durch:	Herrn Dr. Lüttmann Herrn Reinke
----------------------	------------	--------------------------	------------------------------------

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 41 Grundstücksmanagement
--

Finanzielle Auswirkungen

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

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Rat der Stadt Rheine fasst auf Empfehlung des Aufsichtsrates der Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft für Rheine mbH (EWG) folgende Beschlüsse:

1. Der Rat der Stadt Rheine beschließt den „Grundstock“ an Vergabekriterien als Basis und Grundstruktur für Vergabekriterien von künftigen Gewerbegebieten, um eine konsistente, transparente und vergleichbare Gewerbeflächenvergabe in allen städtischen Gewerbegebieten zu sichern.
2. Auf Basis des allgemeinen „Grundstocks“ der Vergabekriterien beschließt der Rat der Stadt Rheine für das Gewerbegebiet „Osnabrücker Straße Süd, Bebauungsplan Nr. 348“ den konkretisierten Ansiedlungsleitfaden einschließlich des Vergabeprozesses.

Begründung:

Wie im 2021 beschlossenen Gewerbeflächenkonzept der Stadt Rheine dargelegt, soll die Bereitstellung städtischer Gewerbe- und Industriegrundstücke künftig unter Verwendung von zuvor festgelegten Kriterien erfolgen. Die EWG für Rheine mbH hat dazu auf Grundlage von Fachseminaren sowie diversen Gesprächen mit anderen Kommunen und Fachabteilungen des Stadtkonzerns einen Vorschlag erarbeitet, der im Oktober 2025 mit Vertretern der Fraktionen im Rahmen eines Workshops diskutiert wurde. Der Aufsichtsrat der EWG für Rheine mbH hat im Januar 2026 der Grundsystematik der Vergabekriterien und dem internen Ansiedlungsleitfaden für das Gewerbegebiet „Osnabrücker Straße Süd“ einstimmig zugestimmt. Parallel zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 348 soll sowohl dieser „Grundstock“ der Vergabekriterien für städtische Gewerbegebiete als auch der öffentliche Ansiedlungsleitfaden für dieses Gewerbegebiet im Rat der Stadt Rheine final beschlossen werden.

Hintergrundinformationen im Detail:

Die Stadt Rheine sieht sich seit mehreren Jahren mit einer angespannten Situation auf dem lokalen Gewerbeflächenmarkt konfrontiert: Die Nachfrage nach geeigneten Flächen übersteigt die verfügbaren, vermarktbareren Flächen deutlich, und zahlreiche bestehende Gewerbegebiete sind nahezu vollständig ausgelastet oder liegenschaftlich nicht verfügbar. Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Rheine im Dezember 2021 ein umfassendes Gewerbeflächenkonzept für den Wirtschaftsstandort Rheine beschlossen. Dieses Konzept stellt eine strategische Analyse des Bestands, des künftigen Bedarfs und der Entwicklungspotenziale dar und benennt Potenzialflächen, die für eine zukunftsgerichtete Gewerbeflächenausweisung in Betracht kommen. Zu diesen Flächen zählt auch das Areal südlich der Osnabrücker Straße. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 348 „Osnabrücker Straße Süd“ steht in dieser Ratssitzung (24.03.26) parallel auf der Tagesordnung.

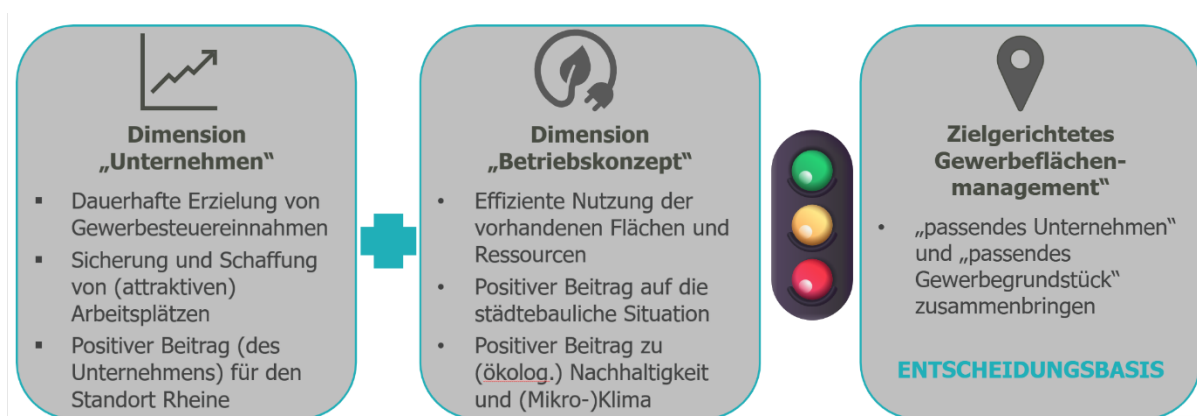
Mit dem Ansiedlungsleitfaden verfolgt die Stadt Rheine das Ziel, die im Gewerbeflächenkonzept formulierten strategischen Vorgaben in den operativen Vergabeprozess von Gewerbeflä-

chen im Gebiet Osnabrücker Straße – Süd zu überführen und zu konkretisieren. Im Mittelpunkt steht dabei eine qualitätsorientierte Steuerung der Flächenvergabe, die sicherstellt, dass die begrenzten Flächenressourcen nachhaltig genutzt werden und eine tragfähige Entwicklungsstruktur im Gewerbegebiet entsteht.

Der Leitfaden soll dabei helfen, Ansiedlungen auszuwählen, die eine hohe Wertschöpfung, dauerhafte Beschäftigungsmöglichkeiten und betriebliche Entwicklungsperspektiven bieten. Darüber hinaus berücksichtigt er zentrale Aspekte der nachhaltigen Stadtentwicklung: effiziente Flächennutzung, umweltverträgliche Bau- und Betriebsweisen, städtebauliche Einbindung und verträgliche Verkehrsstrukturen. Eine weitere Zielsetzung liegt darin, Transparenz und Nachvollziehbarkeit im Vergabeprozess zu schaffen, sodass Unternehmen, Politik und Verwaltung einen klaren, einheitlichen Bewertungsrahmen erhalten.

Der Ansiedlungsleitfaden ist dabei als ergänzendes Instrument zu verstehen, das die im Gewerbeflächenkonzept gesetzten strategischen Leitlinien operationalisiert und in Verbindung mit den bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen bringt. Er ergänzt die klassisch-städtebaulichen Steuerungsinstrumente – städtische Satzungen und insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Gebiet Osnabrücker Straße – Süd. Entscheidungen über die bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens treffen nach wie vor die jeweiligen Planungs- und Genehmigungsverfahren. Die Vergabekriterien des Leitfadens wirken vielmehr vor der formellen planerischen Prüfung als qualitative Orientierungshilfe, um die strategischen Ziele der Stadt Rheine im Rahmen der Gewerbeflächenentwicklung umzusetzen.

Basis der Vergabekriterien für dieses Gebiet ist ein Grundstock an Bewertungskriterien, der zunächst ausgearbeitet wurde und auch künftig die Grundlage für die Vergabekriterien in den neu zu entwickelnden Gebieten bilden soll. Dieser Grundstock definiert die Grundstruktur der Vergabekriterien auf Grundlage von Zielen für die beiden Dimensionen „Unternehmen“ sowie „Betriebskonzept“ und stellt sicher, dass trotz gebietsbezogener Differenzierungen eine konsistente, transparente und vergleichbare Vorgehensweise bei der Gewerbeflächenvergabe beibehalten wird. Diese systemimmanente regelmäßige Evaluation und Anpassung der Vergabekriterien entspricht den im Gewerbeflächenkonzept formulierten Handlungsempfehlungen und ist aus Sicht der EWG für Rheine mbH zwingend erforderlich, um auf jeweiligen gebietsspezifischen Rahmenbedingungen sowie veränderte Rahmenbedingungen reagieren zu können.



Im Ansiedlungsleitfaden wurden zunächst, abgeleitet aus den im Gewerbeflächenkonzept der Stadt Rheine definierten Kompetenzfeldern, die Zielgruppen für das Gewerbegebiet „Osnab-

rücker Straße Süd“ konkretisiert, die zu den Gebietseigenschaften und der Infrastruktur passen.

Mit der Grundsystematik der Vergabekriterien ist eine umfangreiche und detaillierte Betrachtung des Unternehmens mit zahlreichen Facetten (Ökonomie, Gesellschaft, Ökologie...), als auch des angestrebten Baukonzepts (Architektur, Ökologie, Städtebau...) möglich und stellt somit eine gemeinwohlorientierte Bewertung der Vergabe dar.

Das sich aus Zielgruppen und Grundsystematik ergebende konkrete Bewertungssystem für das Gewerbegebiet „Osnabrücker Straße Süd“ ergibt eine leichte Fokussierung auf die Dimension „Unternehmen“. In der Summe sind 100 Punkte erreichbar, wovon 55 auf den Unternehmensfokus und 45 Punkte auf das Betriebskonzept/-grundstück entfallen.

Der Vergabeprozess für die Gewerbegrundstücke ist grundsätzlich als zweistufiges Bewerbungsverfahren ausgestaltet und dient der Sicherstellung transparenter und nachvollziehbarer Entscheidungsprozesse. Unter Einbeziehung der Fachabteilungen bereitet die EWG die Bewerbungsunterlagen auf und führt diese mit Hilfe des Punktesystems und ergänzender Informationen in eine Bewertungsempfehlung auf Grundlage eines Ampelsystems über als strukturierte Entscheidungshilfe für das politische Entscheidungsgremium. Ein automatisierter Vergabemechanismus ist nicht vorgesehen, die Grundstücksvergabe erfolgt stets einzel-fallbezogen, wodurch eine hohe Transparenz gesichert wird.

Anlagen:

Anlage 1: Grundstock an Vergabekriterien für städtische Gewerbegebiete

Anlage 2: Öffentlicher Ansiedlungsleitfaden für das Gewerbegebiet „Osnabrücker Straße Süd“