

Vorlage Nr. 188/26

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 355,**
Kennwort: "Merschensheideweg / Elter Straße", der Stadt Rheine

- I. **Abwägungsbeschluss**
- II. **Beschluss über die Abwägungsempfehlung
des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz**
- III. **Satzungsbeschluss nebst Begründung**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	22.04.2026	Berichterstattung durch:	Herrn Dieckmann Frau Jaske Herrn van Wüllen
Rat der Stadt Rheine	19.05.2026	Berichterstattung durch:	Herrn Hachmann Herrn Dieckmann

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 51 Stadtplanung

Finanzielle Auswirkungen

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

Beschlussvorschlag:

I. 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. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (siehe Anlage 03: Vorlage Nr. 096/25), § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (siehe Anlage 02: Vorlage Nr. 425/25) sowie § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (diese Vorlage) 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. 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. 355, Kennwort: "Merschensheideweg / Elter Straße", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Begründung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 355, Kennwort: „Merschensheideweg / Elter Straße“ soll der bestehende Siedlungscharakter des Stadtteils Gellendorf weiterentwickelt und ein hinreichendes Wohnraumangebot ermöglicht werden.

Aufgrund konkreter Bau- und Vermarktungsabsichten des derzeitigen Grundstückseigentümers sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer Wohngebäude – sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser – geschaffen werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt die Entwicklungsfläche als Wohnbauland dar, sodass keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Entsprechend werden die siedlungsentwicklungspolitischen Ziele der Stadt Rheine durch Aufstellung des Be-

bauungsplanes verfolgt. Der Bebauungsplan soll im Regel- bzw. Normalverfahren mit zweifacher Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange aufgestellt werden.

Die Planbetreuung erfolgt von einem vom Planbegünstigtem (Grundstückseigentümer) beauftragten, externen Projektsteuerer, der sowohl die Planbearbeitung als auch die Erstellung von Fachgutachten an externe Fachbüros vergeben hat.

Der Planbegünstigte hat schriftlich bestätigt, die Inhalte des Wohnbaulandkonzeptes der Stadt Rheine und des Wohnraumversorgungskonzeptes der Stadt Rheine in seiner Planung umzusetzen. Entsprechende Verträge (Städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag, Durchführungsvertrag) wurden zwischen Planbegünstigtem und Stadt Rheine geschlossen. Darüber hinaus erhebt die Stadt Rheine die verwaltungsinternen Planungskosten vom Planbegünstigten entsprechend der beschlossenen Richtlinien.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB hat vom 18.11.2025 bis einschließlich 16.12.2025 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher 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 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt, d. h. insbesondere zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

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

Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz und Klimafolgenanpassung:

Durch die Realisierung der Planung wird sich der Ausstoß klimaschädlicher Gase, insbesondere von CO₂, geringfügig erhöhen durch:

- die Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Gebiet (aufgrund von Neubauten) und
- die Herstellung und den Transport von Baustoffen.

Ein weiterer klimabeeinflussender Faktor ist die Versiegelung. Eine Versiegelung im Plangebiet „Merschensheideweg / Elter Straße“ führt zu:

- einer reduzierten Grundwasserneubildung,
- einer Inanspruchnahme bisheriger Wiesenflächen,
- einer Verringerung der Rückhaltung von Niederschlagswasser und
- den Verlust klimaausgleichender Vegetationsflächen.

Durch die zukünftig geplante Festsetzung einer verbindlichen GRZ wird die Versiegelung und Bebauung der Grundstücke nachhaltig und in Abwägung mit der Schaffung von Wohnraum im städtischen Zusammenhang in einem verträglichen Maß geregelt.

§ 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.

Aussagen der Stadtklimaanalyse

Die Stadtklimaanalyse der Stadt Rheine weist dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 355, Kennwort: „Merschensheideweg / Elter Straße“ einen hohen Schutzanspruch zu, so dass eine Flächenentwicklung nur in eingeschränktem Umfang möglich ist.

In der Abwägung wird die Entwicklung der Fläche zu Wohnbauland höher gewichtet als der Erhalt als Grünland, da in Gellendorf keine alternativen Wohnbauflächen vorhanden sind.

Auf der in Rede stehenden Fläche werden unter Berücksichtigung der Belange des Grün- und Umweltschutzes bedarfsgerechte Wohnflächenentwicklung ermöglicht.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem Bebauungsplan (Anlage 05) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 04) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind. Die Begründung ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen.

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus Bebauungsplan liegen ebenfalls bei (Anlage 04).

Anlagen:

- Anlage 01: Abwägungsvorschläge
- Anlage 02: Vorlage Nr. 469/25
- Anlage 03: Vorlage Nr. 096/25
- Anlage 04: Bebauungsplanausschnitt inkl. textlicher Festsetzung und Zeichenerklärung
- Anlage 05: Begründung
- Anlage 06: Schalltechnischer Bericht
- Anlage 07: Artenschutzprüfung I (ASP I)
- Anlage 08: Artenschutzprüfung II (ASP II)
- Anlage 09: Ergänzende Stellungnahme ASP II
- Anlage 10: FFH-Vorprüfung
- Anlage 11: Kompensationsplanung
- Anlage 12: Geruchsgutachten
- Anlage 13: Geotechnische Untersuchung
- Anlage 14: Starkregengefahrenkarte