

Begründung

Bebauungsplan Nr. 361

Kennwort: "GI Holsterfeld Ost – Teil Süd"

Entwurf

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 03.09.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Planerfordernis	3
2	Planverfahren	5
3	Geltungsbereich	6
4	Gebietscharakteristik	7
5	Planungsrechtliche und sonstige Vorgaben.....	10
5.1	Regionalplan Münsterland	10
5.2	Flächennutzungsplan	13
5.3	Bebauungspläne	14
5.4	Sonstige Bindungen	15
6	Plankonzept	20
6.1	Städtebauliches Konzept und Erschließung	20
6.1.1	Verkehrerschließung	20
6.1.2	Versorgung.....	23
6.1.3	Brandschutz	23
6.1.4	Entsorgung.....	23
6.1.5	Straßen- und Entwässerungskonzept	24
6.1.6	Sonstige technische Erschließung	25
7	Festsetzungen und Hinweise	26
7.1	Art der baulichen Nutzung	26
7.2	Ausschluss u. Einschränkungen.....	26
7.3	Abstandserlass-Gliederung.....	28
7.4	Maß der baulichen Nutzung.....	30
7.5	Abweichende Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	31
7.6	Zulässigkeit von Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	32
7.7	Maßnahmefläche(n) „M 1“	32
7.8	Dach- und Fassadenbegrünung.....	35
7.9	Schallschutz.....	37
7.10	Schutzabstand Wald	39
7.11	Örtliche Bauvorschriften / Bauliche Gestaltung	39
8	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung.....	40
9	Hinweise.....	42
10	Ergänzende Feststellungen	42
11	Flächenbilanz für den Geltungsbereich	42
	BEARBEITUNGS- UND VERFAHRENSVERMERK	43
	ANLAGEN	43

1 Anlass und Planerfordernis

Das Industriegebiet „Holsterfeld-Ost“ der Stadt Rheine blickt bereits auf eine längere Entwicklungsgeschichte zurück.

Seit dem Jahr 2000 wurde der Standort schon durch verschiedene Entwicklungs-, Machbarkeits- und Strukturkonzepte hinsichtlich seiner städtebaulichen, verkehrlichen, landschaftsökologischen und wasserwirtschaftlichen Eignung untersucht. Auf dieser Grundlage wurde die Entwicklung als Gewerbe- und Industriestandort weiterverfolgt.

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept sah eine Ringerschließung mit großflächigen, GVZ-gereigneten Grundstücken sowie eine gemeinsame Regenwasserbewirtschaftung auf Salzberger Gemeindegebiet vor.

Nachdem eine interkommunale Lösung für die Niederschlagswasserbehandlung jedoch nach gescheiterten Grundstücksverhandlungen nicht umgesetzt werden konnte, wurde das Entwässerungskonzept grundlegend überarbeitet. Die erforderlichen Anlagen wurden vollständig auf Rheiner Stadtgebiet vorgesehen. Dies führte zu wesentlichen Anpassungen des städtebaulichen Konzepts und bildete eine Grundlage für die Aufstellung zunächst des Bebauungsplans Nr. 88, Kennwort „GI Holsterfeld Ost – Teil Nord“, der am 11.11.2017 rechtskräftig wurde mit paralleler Sicherung auch der südlichen Teilfläche im Flächennutzungsplan (18. FNP-Änderung).

Der im ersten Schritt mit einem Bebauungsplan beplante nördliche Teil des Industriegebietes wurde anschließend komplett an einen Großbetrieb vergeben. Da die ursprünglich vorgesehene Ringerschließung und Grundstücksaufteilung den betrieblichen Anforderungen nicht entsprachen, wurde der Bebauungsplan angepasst.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88, mit der unter anderem die Ringerschließung durch zwei Stichstraßen mit Wendeanlagen ersetzt und eine Straßen-Überbauung („Fördergang-Brücke“) festgesetzt wurde, ist seit dem 17.02.2025 rechtskräftig.

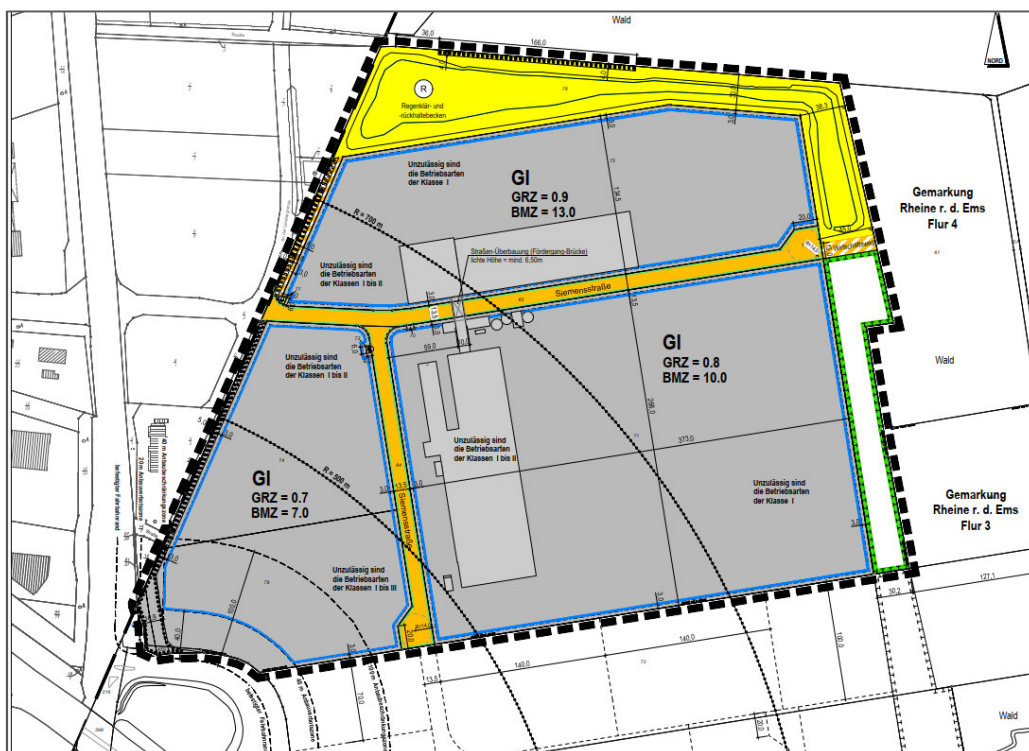
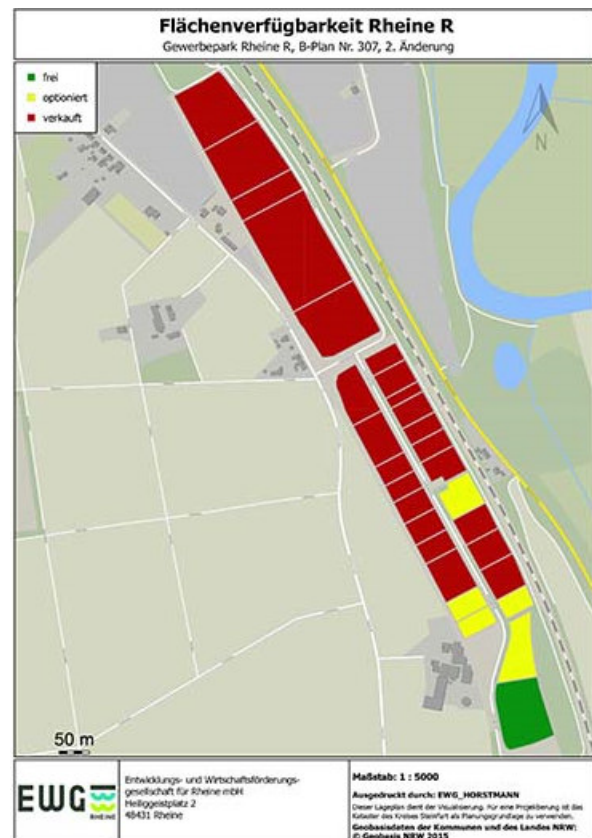
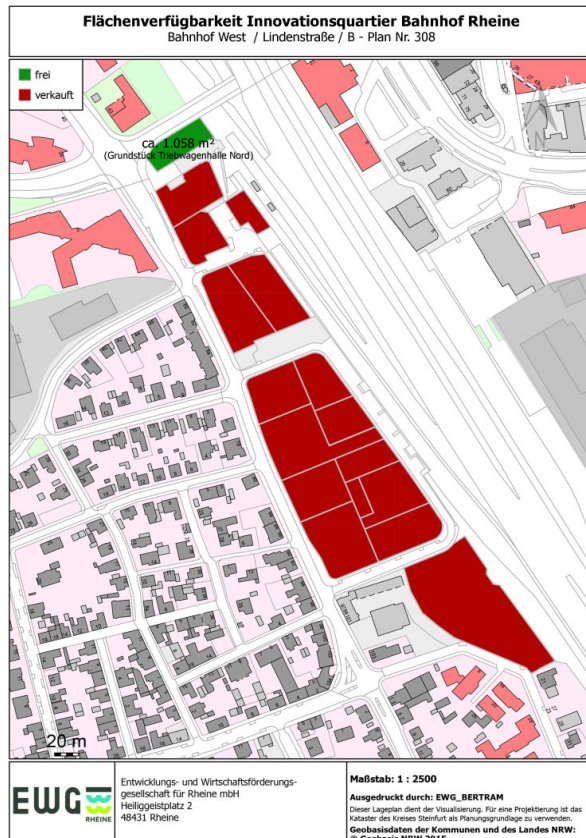


Abbildung: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88, Kennwort „GI Holsterfeld-Ost - Teil Nord“

Der Stadt Rheine stehen nach dem Komplettverkauf des Nordteils und mit Blick auf die sonstige Gewerbeflächensituation kaum Angebotsflächen zur Verfügung.

Die Stadt 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 Freiflächeninanspruchnahme werden selbstverständlich alle Möglichkeiten genutzt, zunächst auch unbebaute, betriebsgebundene Gewerbe- und Industrieflächen zu mobilisieren. Im Bestand der Gewerbegebiete verfügbare Flächen beschränken sich so auf letzte Restgrundstücke (s. nachfolgende Flächenverfügbarkeitsübersichten):



Ansonsten sind bestehende gewerblich-industrielle Areale 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).“¹

Diese Lage ändert auch nicht die inzwischen auf den Weg gebrachte kleine Gewerbeflächenenerweiterung an der Osnabrücker Straße, wo aktuell mit dem Bebauungsplan Nr. 348 „Gewerbegebiet Osnabrücker Straße – Süd“) ca. 3,5 ha Nettogewerbefläche neu ausgewiesen wurde.

Immer noch fehlen ausreichende Optionen und Flächenreserven für an/umsiedlungs- oder erweiterungswillige Betriebe.

Aufgrund des nach wie vor dringenden Bedarfs soll das Industriegebiet „Holsterfeld-Ost“ nunmehr mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 361 „Holsterfeld Ost – Teil Süd“ um die südlich angrenzenden Flächen als verkehrlich, städtebaulich und immissionsschutzfachlich geeigneten Standort erweitert werden.

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 Planverfahren

Zur Sicherstellung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 361, Kennwort: „Gl Holsterfeld Ost – Teil Süd“ wird als zweistufiges Normverfahren durchgeführt.

Eine parallele Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wurde bereits im Zuge des Bauleitplanverfahrens für den nördlichen Teil geändert, die 18. Änderung ist seit dem 11.11.2017 wirksam.

Die nachfolgende Verfahrensübersicht stellt den zeitlichen Ablauf der Verfahrensschritte dar:

Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Erfolgt am / <i>Ggf. geplant für</i>
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	02.07.2025
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	02.07.2025
Ortsübliche Bekanntmachung der Beschlüsse	07.07.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	15.07.2025 - 26.08.2025
Beschluss über die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung und Beschluss zur öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	30.09.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage	Oktober 2026
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	IV. Quartal 2026
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	Ende 2026/ Anfang 2027
Rechtskraft	Anfang 2027

3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 15,8 Hektar und wird gebildet durch die Flurstücke Nr. 442 und 73 (teilweise) in der Flur 3, Gemarkung 5204 (Rheine rechts der Ems).

Er ist im Übersichtsplan bzw. Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

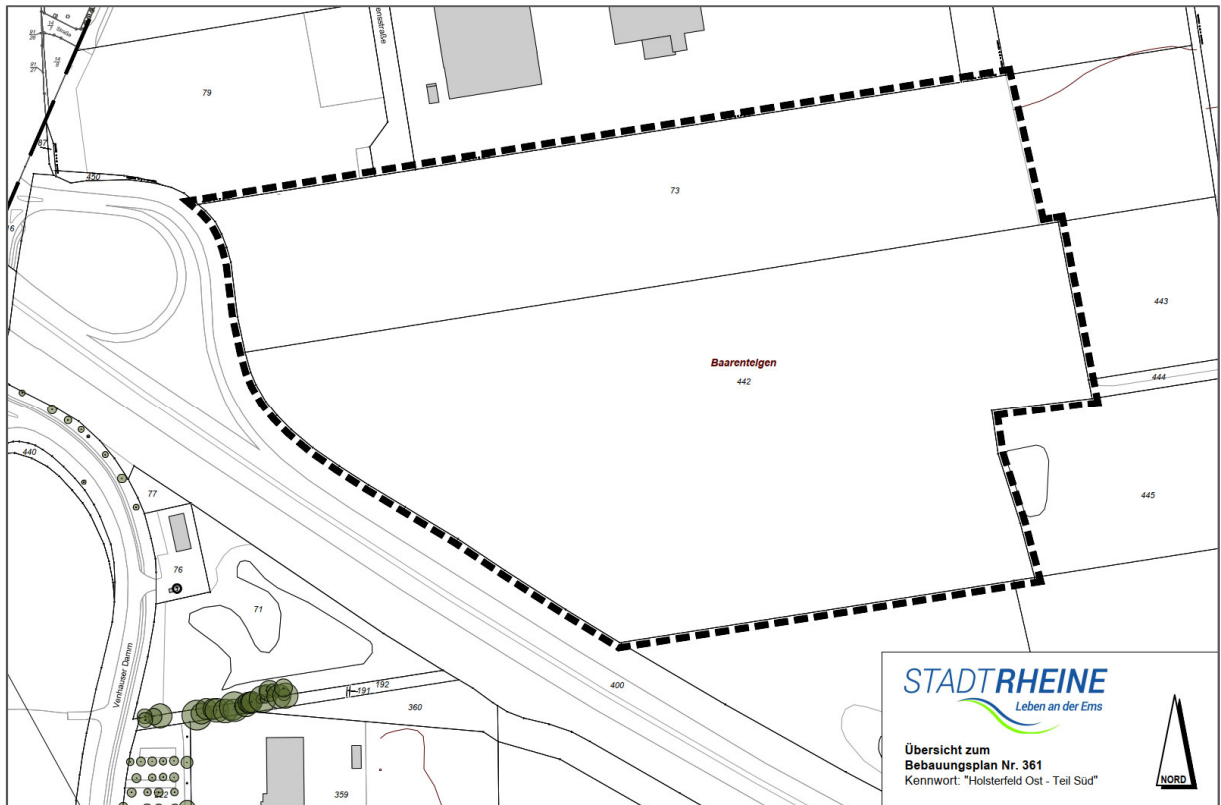


Abbildung: Geltungsbereich Bebauungsplan

4 Gebietscharakteristik

Das Plangebiet liegt an der nördlichen Stadtgrenze von Rheine, unmittelbar an der Grenze zur Gemeinde Salzbergen (Niedersachsen). Es ist ca. 5 km Luftlinie von der Innenstadt (Marktplatz) entfernt.



Abbildung: Übersichtsplan Plangebiet, rot umrandet

Die etwa 15,8 ha große Fläche wird bislang landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen befinden sich im städtischen Eigentum und sind aktuell verpachtet. Topographisch sind keine Besonderheiten festzustellen. Der gewachsene Boden liegt in einer Höhenlage von ca. 37 m ü. NHN bei Höhendifferenzen, die unter einem Meter Höhenunterschied bleiben. Die „Reliefenergie“ des weiteren Umfeldes kann ebenfalls als gering beschrieben werden. Das nachfolgende „Schummerungsbild“ zeigt das Plangebiet als quasi ebene Fläche im Bestand.

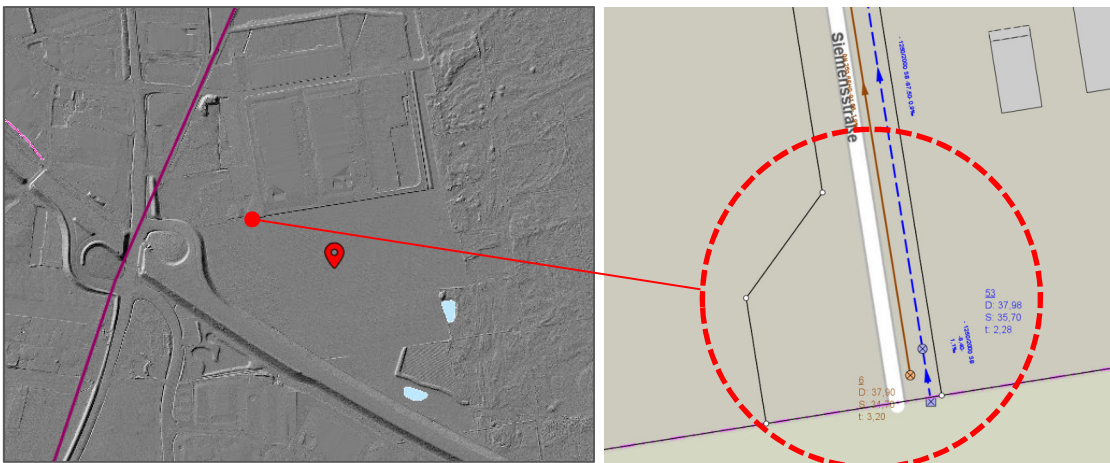


Abbildung: Digitales Geländemodell-Darstellung (Schummerung),
Quelle: <https://www.elwasweb.nrw.de/> Zugriff v. 19.06.2026

Der an den Südteil angrenzende Wendehammer weist als geplanter Andockpunkt der Erschließung eine Höhe von knapp 38 m ü. NHN auf (Kanaldeckelhöhen 37,90 m bzw. 37,98 m, siehe Abb.). Um an die bestehende Erschließung anzuschließen und einen geordneten Wasserabfluss von Süden nach Norden zu gewährleisten, ist das Plangebiet entsprechend dem erforderlichen Gefälle aufzufüllen. Für die Erschließung, die etwa 6 % der Plangebietsfläche umfasst, sind entlang der Planstraße gemäß Entwässerungsplanung Auffüllungen von etwa 1,30 m bis 1,45 m als Vorleistung erforderlich. Die hierfür entstehenden Aufwendungen und Kosten

sind im weiteren Verfahren zu ermitteln. Die grundsätzliche technische Machbarkeit der Erschließung wird durch die Baugrundverhältnisse nicht infrage gestellt.

Zur Beurteilung der Untergrund- und Grundwasserverhältnisse sowie der Wiederverwertbarkeit der anstehenden Böden wurden im Rahmen des Baugrundgutachtens zehn Schürfe, zehn Rammkernsondierungen und zehn Rammsondierungen sowie chemische Bodenuntersuchungen durchgeführt. Das Gutachten bildet eine Grundlage für die Planung der Straßen- und Kanalbaumaßnahmen.²

Im Plangebiet stehen überwiegend sandige Böden mit örtlich schwach bis stärker schluffigen Anteilen an. Unter einer etwa 0,5 bis 1,0 m mächtigen Oberboden- bzw. Auffüllungsschicht folgen überwiegend mittel- bis feinkörnige Sande mit günstigen Tragfähigkeitseigenschaften. Lokal können aufgrund schluffreicher Bereiche ergänzende Bodenverbesserungsmaßnahmen erforderlich werden. Für den Straßenbau sind überwiegend ausreichende Tragfähigkeiten vorhanden; in Teilbereichen können Nachverdichtungen oder eine etwa 20 cm starke Stabilisierungsschicht erforderlich sein. Oberboden sowie stark humose oder stark schluffhaltige Böden sind für einen verdichtungsfähigen Wiedereinbau nicht geeignet und gegebenenfalls durch geeignete Füllböden zu ersetzen.

Grundwasser wurde im Bereich der geplanten Kanalsohlen angetroffen. Für die Herstellung der bis etwa 3,5 m tiefen Regen- und Schmutzwasserkanäle empfiehlt das Gutachten daher eine geschlossene Grundwasserhaltung mittels Vakuumburgen sowie entsprechend gesicherte Baugruben und randgestützte Verbausysteme für die Kanalgräben.

Die chemischen Untersuchungen ergaben keine relevanten Schadstoffbelastungen. Die untersuchten Mischproben erfüllen die Anforderungen der Materialklasse BM-0 der Ersatzbaustoffverordnung (EBV), sodass die anstehenden Böden grundsätzlich wiederverwendet bzw. verwertet werden können. Bei unerwarteten Auffälligkeiten während der Bauausführung ist eine gesonderte Begutachtung erforderlich.

Insgesamt bestätigen die Untersuchungen die grundsätzliche Eignung des Baugrunds für die geplante Erschließung. Zu berücksichtigen sind insbesondere das anstehende Grundwasser, die erforderlichen Auffüllungen zur Herstellung der Erschließungshöhen sowie mögliche lokale Bodenverbesserungsmaßnahmen.

Wissenswerte Strukturen im Umfeld stellen sich anschaulich und inhaltlich wie folgt dar:



Abbildung: Plangebiet mit umliegenden Nutzungen (Luftbild 2024)

² Vgl. dazu im Einzelnen das Baugrundgutachten der HINZ Ingenieure GmbH, Februar 2026 (s. Anlage)

Im Osten grenzt der Geltungsbereich an einen Kiefernmischwald, der sich weiter in Richtung Norden erstreckt. An der südlichen Grenze schließen sich Buchen und andere Laubbäume an.

Im südlichen/südöstlichen Bereich befinden sich zwei kleine Stillgewässer außerhalb des Plangebiets.

In südwestlicher Richtung wird die Fläche durch die A 30 und das Autobahnkreuz Rheine-Nord begrenzt. Im Norden des Plangebiets liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88, 1. Änderung „Holsterfeld-Ost - Teil Nord“. Auf dem Gelände wurden bislang eine Nuss- und Kaffeerösterei sowie ein Hochregallager errichtet. Die noch unbebauten Flächen des Industriegebiets „Holsterfeld Ost Teil Nord“ dienen als Erweiterungsflächen des Produktionsstandorts. Die nördlichen Flächen sind im Besitz einer Unternehmensgruppe.

Nordwestlich des Plangebiets, östlich der Bundesstraße 70 (B 70) haben sich auf dem Gemeindegebiet Salzbergen einige Gewerbebetriebe und ein Fast-Food-Restaurant angesiedelt (Holsterfeld Ost, Teil Salzbergen). Weiter westlich (jenseits der B 70) befindet sich eines der größten, gewerblich und industriell genutzten Areale der Region („Holsterfeld West“). Neben großflächigen Einzelhandelsbetrieben, produzierenden und weiterverarbeitenden Industrieunternehmen, insbesondere aus der Maschinenbau- und Windenergiebranche, sind ein Autohof mit Tankstelle, Spielothek und Gastronomie sowie ein Camping-Center vorhanden. Zudem haben hier ein Stuck- und Putzbetrieb sowie Software- und Systemtechnikfirmen ihre Niederlassung. Eine typische Gewerbebauten-Architektur sowie eine offene Bauweise, d.h. eine Bebauung mit seitlichem Grenzabstand, herrschen vor. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind in Holsterfeld aufgrund der Immissionslage nicht zulässig. Die nächsten Wohngebäude befinden sich in südwestlicher Richtung in der Holsterfeldstraße nahe dem Hengemühlensee der Gemeinde Salzbergen. Sie sind etwa 500 m vom Plangebiet entfernt und besitzen als Wohnnutzung im Außenbereich einen geringeren Schutzstatus als im Zusammenhang bebaute Wohnquartiere im Siedlungsraum. In unmittelbarer Nähe zu der Splittersiedlung befindet sich ein Wochenendhausgebiet.

Nordwestlich des Plangebiets liegt der Spargel- und Erbeerhof „Gut Holsterfeld“ sowie das Landhotel und Restaurant „Gutsschänke Holsterfeld“. Auch hier ist der Schutzstatus durch die Lage im Außenbereich geringer.

Im nordwestlichen Plangebiet befand sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Die Baulichkeiten sind komplett abgerissen worden.

Die erweiterte Umgebung ist überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Die von der Überplanung betroffenen Flächen sind geprägt durch die großflächige Ackerflur. Es liegt eine Vorbelastung durch die BAB 30 im Südwesten und die Bundesstraße 70 im Westen vor. Aufgrund der Vorbelastung durch BAB 30, B 70 und die angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete weist das Plangebiet keine hervorgehobene landschaftsästhetische Funktion auf.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde des Weiteren eine geruchstechnische Untersuchung³ zur Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im Plangebiet erarbeitet, auf welches für die Einzelheiten verwiesen wird. Die Ergebnisse der Untersuchungen zeigen folgendes:

Im maßgeblichen 600-m-Radius um das Plangebiet befinden sich vier Schnellrestaurants, eine Kaffee- und eine Nussrösterei als potenzielle Geruchsemitter. Der nächstgelegene Tierhaltungsbetrieb (Pferde) liegt bereits außerhalb.

³ Geruchstechnische Untersuchung (Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, vom 23.05.2025)

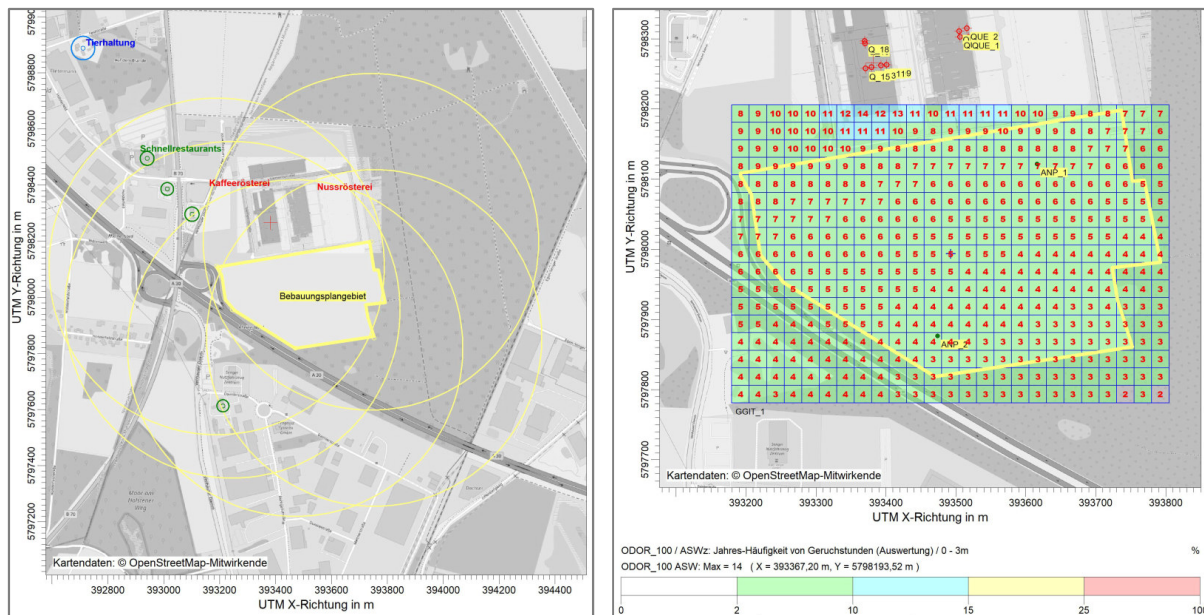


Abbildung: Darstellung des Beurteilungsgebietes und potenzieller Geruchsemissionen (Quelle: Fides)
 Abbildung: Gesamtbelastung (Quelle: Fides)

Als Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen wurde ermittelt, dass maximal 10 % der Jahresstunden geruchsrelevant („Geruchsstunden“) sind. Der im Anhang 7 der TA Luft einzuhal- tende Wert für gewerbliche Nutzung von 25 % wird im gesamten Plangebiet eingehalten.

Des Weiteren sind in einem Industriegebiet nach § 9 BauNVO (BauNutzungsverordnung) emit- tierende Betriebe grundsätzlich zulässig. Ein Betrieb muss ein Geruchsgutachten vorlegen, wenn es sich um eine genehmigungsbedürftige Anlage nach BImSchG handelt, mit relevanten Geruchsemissionen zu rechnen ist und/oder die Genehmigungsbehörde dies im Rahmen der Prüfung verlangt (z. B. zur Bewertung nach GIRL). Auch bei einem Bauantrag (nicht BImSchG) kann ein Gutachten verlangt werden, wenn durch die Nutzung unzulässige Geruchsbelastun- gen zu erwarten sind (z. B. Abfallbehandlungsanlagen, Kompostwerken, Chemie- oder Lebens- mittelindustrie, Tierhaltungsanlagen). Die Belange von Anliegern werden insofern weiterge- hend ebenfalls berücksichtigt.

5 Planungsrechtliche und sonstige Vorgaben

5.1 Regionalplan Münsterland

Der Regionalplan Münsterland (Stand: 17.04.2025) legt zeichnerisch für das geplante Indu- striegebiet einen Bereich und gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) fest. Das Gebiet unterliegt keiner besonderen Zweck- bzw. Nutzungsbestimmung. Der Bereich zum Waldbe- reich wird als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt, wobei die Darstellung nicht parzellenscharf ist. Im Bebauungsplan soll die Übergangszone ebenfalls als Fläche für Maß- nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festge- setzt werden.

Die nördlich und östlich am Standort gelegenen, teils angrenzenden Waldbereiche sind über- lagernd auch als „Bereiche zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erho- lung“ dargestellt. Ein aufgrund seltener Pflanzenarten besonders schützenswerte Areal in nördlicher Richtung ist als „Bereich zum Schutz der Natur“ ausgewiesen. Die Fläche ist ein Teilbereich des schutzwürdigen Biotops „Bewaldeter Dünenkomplex mit Feuchtgebiet am

Dortmund-Ems-Kanal“, das vom LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW) als NSG-würdig (NSG: Naturschutzgebiet) eingestuft wird.

Darüber hinaus ist dem Regionalplan im Süden die Autobahn A 30 als „Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr“, ein regional bedeutsamer Schienenweg im Osten sowie eine Wasserstraße (Dortmund-Ems-Kanal) im Nordosten zu entnehmen.

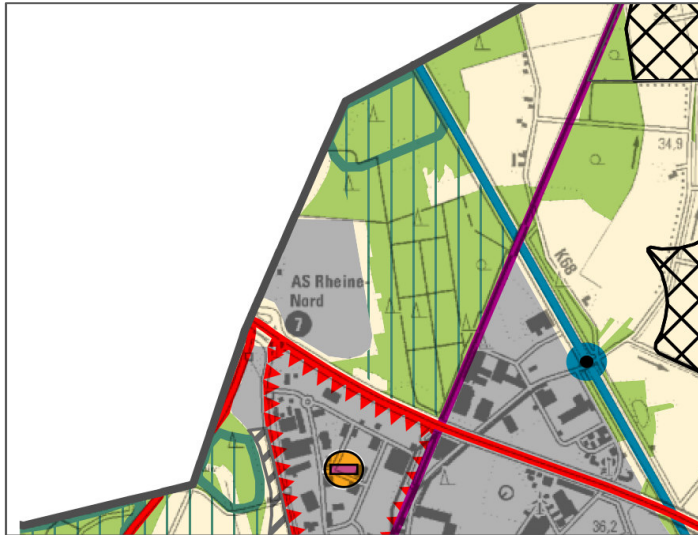


Abbildung: Ausschnitt aus dem Regionalplan

Zu der zeichnerischen Darstellung sind im Regionalplan auch textliche Ziele und Grundsätze formuliert, die ebenfalls zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Das für die Siedlungsentwicklung grundlegende raumordnungsrechtliche Ziel 2-3 LEP NRW gibt vor, dass sich Siedlungsentwicklung innerhalb der im Regionalplan festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen hat. Das Ziel 2-3 LEP NRW wird durch die Ausweisung eines Industriegebietes beachtet. Das Kapitel 1 dieser Begründung (Planungsanlass) dokumentiert bereits, welche umfassenden Überlegungen - bis hin zu einer detaillierten Machbarkeitsstudie - der Realisierung eines der wichtigsten Gewerbe- und Industrieansiedlungsprojekte der Stadt Rheine vorausgingen. Ausgehend von einem EU-geförderten interkommunalen Ansatz, gibt es im Stadtgebiet keinen vergleichbaren Standort, der geeigneter und verfügbar wäre. Insbesondere für die angestrebte Ansiedlung von großflächigen, vorwiegend transportwirtschaftlichen und logistischen, verkehrserzeugenden Betrieben steht im Stadtgebiet kein vergleichbar geeigneter Standort zur Verfügung. Der massive Engpass an verfügbaren bzw. vermarktbar, verkehrsgünstig gelegenen Industrie- und Gewerbeflächen soll hier behoben werden.

Des Weiteren fordert das Ziel 6.1-1 LEP NRW i.V.m. Ziel III.1-3 Regionalplan Münsterland eine bedarfsgerechte und flächensparende Planung. Das Bedarfsziel wird mit dieser Gewerbeplanung beachtet. Mit der Bezirksregierung Münster wird regelmäßig der Flächenbedarf bzw. die Mangelsituation erörtert. Insbesondere über eine stetige 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. Zudem wurde das Industriegebiet in zwei Teilen entwickelt. Der nördliche Teil ist bereits komplett vermarktet.

Der Grundsatz III.1-4 Regionalplan MSL fordert die Prüfung der Möglichkeit einer vorrangigen Entwicklung der im Flächennutzungsplan vorhandenen Bauflächenreserven. Der Grundsatz wird mit dieser Planung beachtet. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dar (s. TF Nr. 3.2).

Das Ziel III.4-1 Regionalplan MSL gibt vor, dass die Neuansiedlung und Entwicklung von emitierenden Gewerbe- und Industriebetrieben sowie von ihnen zuzuordnenden Anlagen vorrangig in den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) bzw. deren Potenzialbereichen (GIB-P) zu erfolgen hat. Das Ziel wird durch die Ausweisung eines Industriegebietes hier beachtet. Das an der nördlichen Stadtgrenze befindliche Areal „Holsterfeld Ost“ wird bewusst als „Industriegebiet“ festgesetzt. Hier sollen ausschließlich Gewerbebetriebe, und zwar vorwiegend solche Betriebe untergebracht werden, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. D.h. auch wesentlich störende, erheblich belästigende, in der Regel großflächige Unternehmen sollen hier unterkommen. Dabei entspricht die Ausweisung der städtebaulichen Zielsetzung sowie auch der näheren Umgebung bzw. angrenzenden Besiedlung, die bereits durch gewerbliche und industrielle Nutzung vorgeprägt ist.

Der Grundsatz II.2-1 sieht eine Berücksichtigung der raumbedeutsamen Aspekte des prognostizierten Klimawandels in der kommunalen Bauleitplanung vor. In diesem Bebauungsplan wird die Stadtklimaanalyse und Starkregengefahren beachtet und es werden Klimaschutz-/Klimaanpassungsmaßnahmen festgesetzt und/oder ermöglicht (z.B. Pufferzone zum Wald, Vorgaben für Dach-/Fassadenbegrünungen, Photovoltaikanlagen).

Grundsatz III.1-8 sieht des Weiteren vor, dass Kommunen 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 sollen. Diesbezüglich kann in der vorliegenden Planung von einem günstigen Kosten-Nutzen-Verhältnis ausgegangen werden, und zwar insbesondere 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 Industriegebietsgrundstücken möglich,
- das neu geplante Gewerbegebiet ist nachfragegerecht und bietet insbesondere mittelständischen Unternehmen sehr gute Ansiedlungsmöglichkeiten,
- beim vorliegenden Plangebiet sind über das planerische Konzept Konflikte 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 für andere Zwecke in Anspruch genommen werden.

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. Der Erhalt, die Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger Böden steht im Fokus von dem Grundsatz IV.3-2.

Auf städtischer Ebene wird die Notwendigkeit der gewerblichen Entwicklung nördlich der A 30 und östlich der B 70 seit langer Zeit von der Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH, einem Tochterunternehmen der Stadt Rheine 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 klärend und steuernd agiert. Im Vorfeld einer Freiflächen-Inanspruchnahme werden selbstverständlich alle Möglichkeiten genutzt, zunächst auch unbebaute, betriebsgebundene Gewerbe- und Industrie Flächen zu mobilisieren. 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. Im Bebauungsplan wird zum schonenden Umgang mit Boden eine relativ hohe Grundflächenzahl festgesetzt, auf maximale Höhen verzichtet (höhere Ausnutzung der Grundstücke) und soweit möglich eine wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen etc. ermöglicht.

Demnach wird gemäß § 1 Abs. 4 BauGB dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung Rechnung getragen. Es besteht kein weiteres Erfordernis, die Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Eine landesplanerische Anfrage gem. § 34 LPlG NRW wurde bei der Bezirksregierung Münster gestellt. Es liegt eine positive Rückmeldung vor. Dem Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und dem Entwicklungsgebot gem. § § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird entsprochen.

5.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt das Plangebiet größtenteils als „Gewerbliche Baufläche“ dar.



Abbildung: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Der westliche und südliche Teil der Fläche wird als Grün- und Freiflächenkorridor mit der Zweckbestimmung „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. In der am 19.10.2017 durch die Bezirksregierung Münster genehmigten 18. Änderung des Flächennutzungsplans wurde neben dem nördlichen Teil auch bereits der südliche Teil von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Baufläche“ umgewandelt. Für den nördlichen Bereich wurde 2017 im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 88 erarbeitet und Baurecht geschaffen.

Derzeit stellt das „Interkommunale Gewerbegebiet Holsterfeld-Ost“ die einzige Fläche im Stadtgebiet von Rheine dar, die verkehrsgünstig gelegen auch der Unterbringung von erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen soll. Insofern wird hier eine Ausprägung als „Industriegebiet“ angestrebt. Das geplante Industriegebiet liegt in einem visuell und akustisch mittel

bis stark vorbelasteten Bereich (BAB 30, B 70) im Anschluss an bestehende und geplante Gewerbegebiete der Stadt Rheine und der Gemeinde Salzbergen. Durch die Planung werden in erster Linie (anthropogen vorbelastete) Ackerstandorte in Anspruch genommen. Angrenzende wertvolle Bereiche (Waldbereiche, Stillgewässer) bleiben samt Puffer erhalten.

Die Grün- und Freifläche mit der Zweckbestimmung „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ wird durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan berücksichtigt und konkretisiert.

Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB („Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.“) ist gewahrt. Es bedarf keiner Anpassung des Flächennutzungsplans der Stadt Rheine, da die Gebietscharakteristik bzw. die planungsrechtliche Bauflächenkategorie unverändert bleiben.

5.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt – wie auch die östlich und südlich angrenzenden Flächen – im bisher unbeplanten Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist ohne Bebauungsplan gem. § 35 BauGB zu beurteilen.

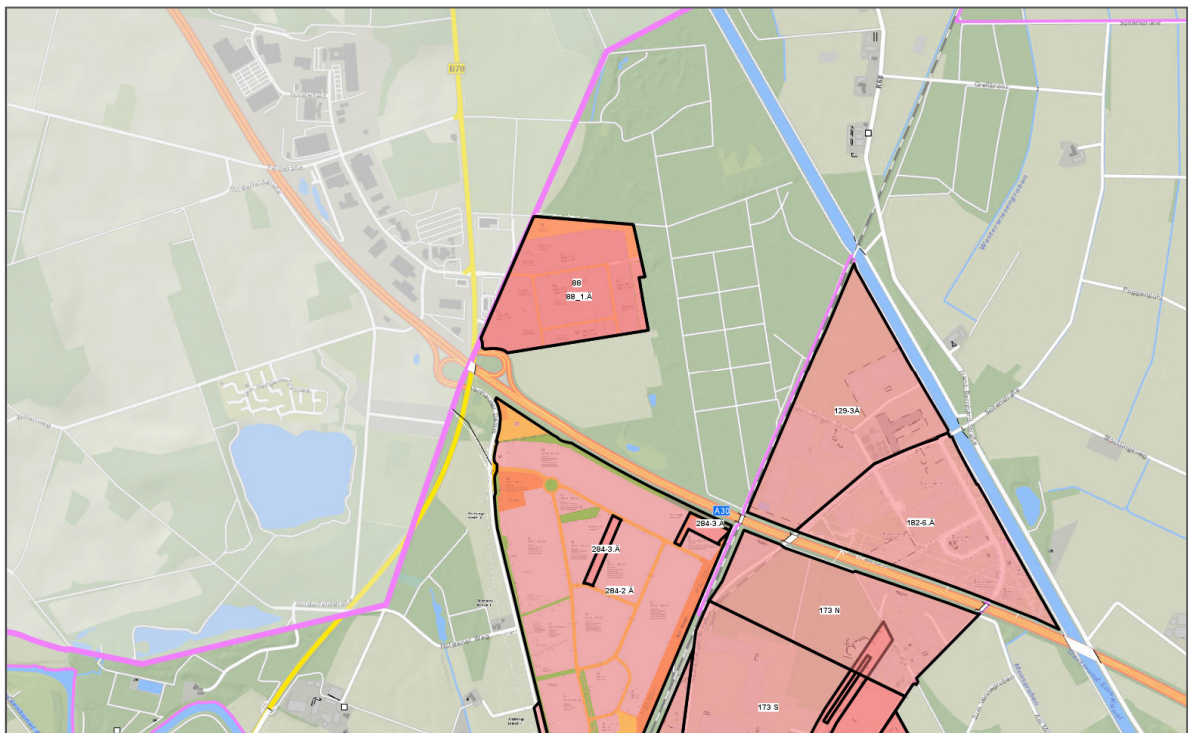


Abbildung: Übersicht Bebauungspläne Stadt Rheine

An das Plangebiet grenzt im Norden direkt der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88, Kennwort „Gl Holsterfeld-Ost - Teil Nord“ an.

Auf Rheiner Stadtgebiet befinden sich mit den Bebauungsplänen Nr. 129 in der 3. Änderung am Kanal und Bebauungsplan Nr. 284 weitere nahe gelegene Bebauungspläne. Diese liegen jedoch durch Verkehrsachsen abgegrenzt und durch den dazwischen gelegenen Wald separat.

Auf Salzbergener Gebiet schließt sich direkt an den benachbarten Bebauungsplan Nr. 88 ein Bebauungsplan „Holsterfeld Ost“ Teil Salzbergen an.

Westlich der B 70 und nördlich der A 30 befindet sich in einer Dreieckslage das Industriegebiet Holsterfeld-West, welches durch mehrere Bebauungspläne und inzwischen mit mehreren Änderungen gesteuert wird. Am Hengemühlensee liegt eine Ferienhaussiedlung (Bebauungsplan Nr. 47 Freizeitgebiet Holsterfeld). Die Splittersiedlung an der Holsterfeldstraße liegt im unbeplanten Außenbereich.

5.4 Sonstige Bindungen

Stadtklimaanalyse

§ 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.

Neben dem aktuellen Stadtklima wurde mittels der Modellrechnungen auch die zukünftige Situation im Jahr 2045 mit Berücksichtigung des Klimawandels simuliert. Die vorliegende Planung schafft die rechtlichen Voraussetzungen für eine industrielle 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-, Umsiedlungs- und Neuansiedlungsmöglichkeiten für ortsansässige bzw. interessierte Unternehmen.

Das Plangebiet am Stadtrand ist als Ausgleichsraum Grün- und Freiflächen mit erhöhtem stadtklimatischem Schutzbedarf dargestellt (s. Abbildung). Frischluftleitbahnen oder bedeutende Kaltluftabflüsse werden dagegen nicht beeinträchtigt.

Bei Eingriffen in die Flächen durch geplante Entwicklungen sind potentielle negative Auswirkungen im weiteren Verfahren zu beachten und zu minimieren oder möglichst auszugleichen.

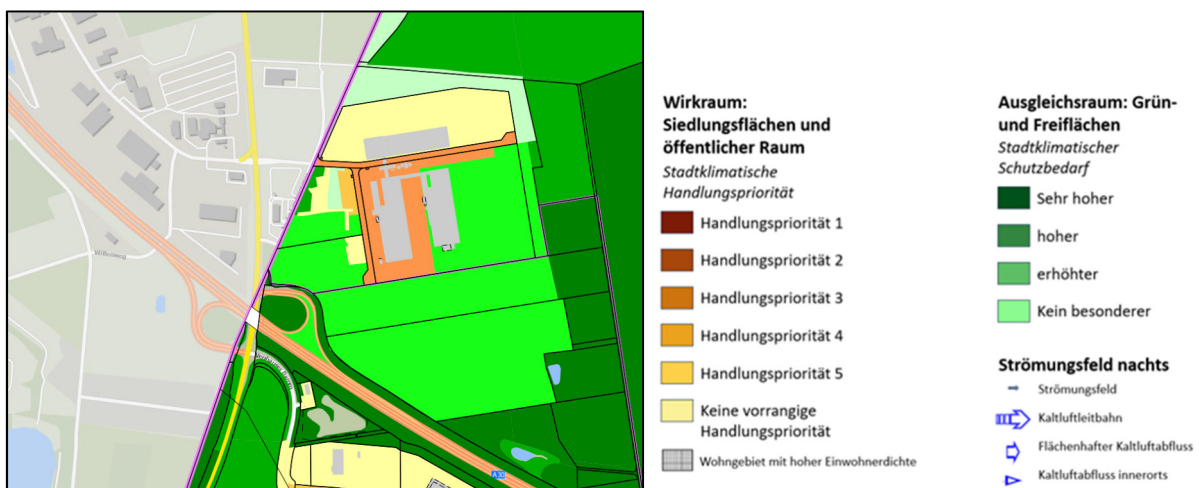


Abbildung: Ausschnitt Planungshinweiskarte der Stadtklimaanalyse (Stadt Rheine 2023)

Hochwasser- bzw. Starkregenschutz

Als ein gestiegenes Erfordernis der Raumordnung ist der am 01.09.2021 in Kraft getretene Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Der BRPH formuliert den Hochwasserschutz betreffende Grundsätze und Ziele bezogen auf Flusshochwasser wie auch auf Starkregenereignisse und die damit verbundenen Gefahren. Dies löst Prüfpflichten aus. Die Ziele betreffen u.a. Hochwasserrisikomanagement (Ziel I.1.1) sowie den Klimawandel und –anpassung (Ziel I.2.1). Als Grundsatz ist insbesondere II.1.1 des Kapitels II.1 (Schutz vor Hochwasser ausgenommen Meeresüberflutungen: Einzugsgebiete nach § 3 Nummer 13 WHG) zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Die Ems verläuft südwestlich in einer Entfernung (Luftlinie) knapp 2 km vom Plangebiet entfernt; rd. 750 m östlich verläuft der Dortmund-Ems-Kanal.

Die Hochwasserrisikokarte in der nachfolgenden Abbildung zeigt das mögliche Ausmaß von Überflutungen mit niedriger oder auch „seltener Wahrscheinlichkeit (HQextrem)“, d.h. ein Hochwasserereignis, welches statistisch gesehen einmal alle 200 Jahre oder seltener zu erwarten ist. Der Begriff HQ steht für die Wasserabflussmenge bei Hochwasser ("H" für Hochwasser - "Q" ist die hydraulische Abflusskennzahl). Ebenfalls eingeblendet sind die am Hundertjährigen Hochwasser bemessenen Überschwemmungsgebiete (diagonale Schraffur), die bei Hochwasser überschwemmt oder durchflossen werden. Es ist zu erkennen, dass sich das Plangebiet weder in einem Überschwemmungsgebiet, noch in einem vom Hochwasserereignis betroffenen Bereich befindet.

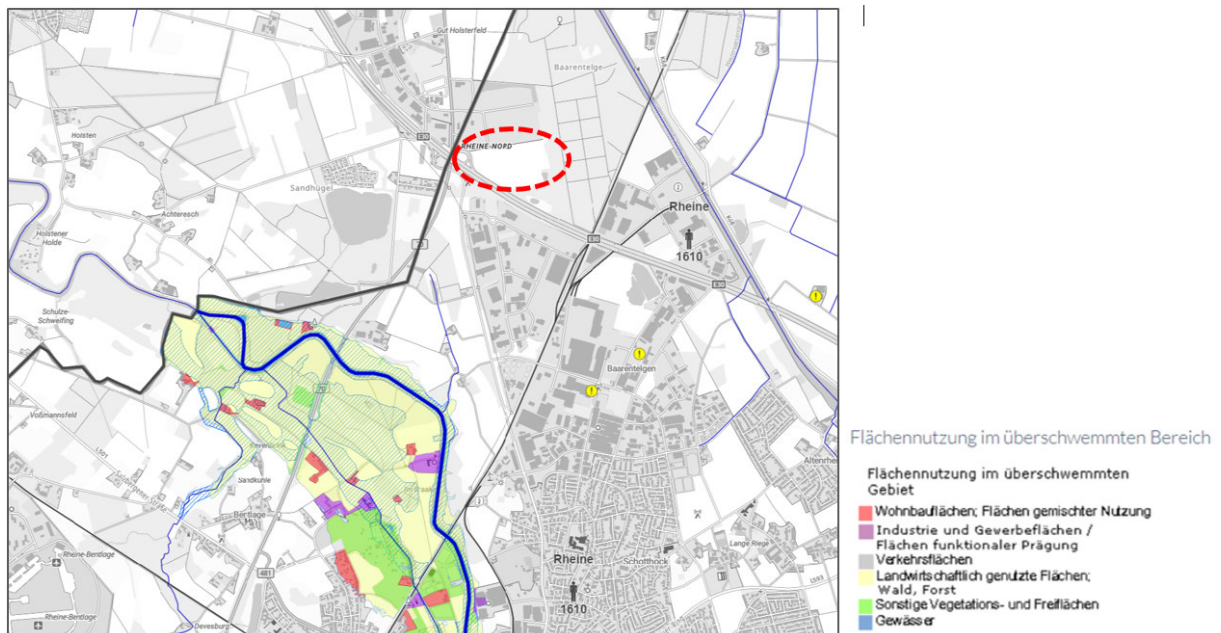


Abbildung Hochwasserrisikokarte niedrige Wahrscheinlichkeit und Überschwemmungsgebiete, Plangebiet rot markiert (Quelle: Hochwasserkarten.NRW, zuletzt abgerufen am 02.06.2025)

Zu berücksichtigen sind daneben auch Starkregenereignisse. Unter Starkregen wird allgemein eine große Regenmenge, die innerhalb sehr kurzer Zeit an einem Standort niederregnet verstanden. Diese Regenmengen übersteigen oftmals die Leistungsfähigkeit kommunaler Entwässerungsanlagen (z.B. Abwasserkanäle) und können bei ihrem Abfluss über die Geländeoberflächen erhebliche Schäden anrichten, insbesondere wenn ein hohes Schadenspotenzial vorliegt. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat flächendeckend Starkregenereignisse für ganz NRW berechnen lassen und in einer Starkregenhinweiskarte dargestellt. In der Karte wird zwischen zwei Starkregen-Szenarien unterschieden. Unter einem seltenen Starkregenereignis sind 36-50 mm Niederschlag pro Stunde (1 mm Niederschlag entspricht 1 Liter pro m²) bei einer Jährlichkeit von 100 Jahren zu verstehen. Bei 90 mm Niederschlag pro Stunde (1 mm Niederschlag entspricht 1 Liter pro m²) spricht man von einem extremen Starkregenereignis.

Im Rahmen eines extremen Starkregenereignisses sind für die Bestandssituation Teilbereiche des Plangebiets von 0,1- 0,5 m Wasser bedeckt dargestellt (s. Abbildungen). Die hierbei erreichten Fließgeschwindigkeiten erreichen in einem Kleinstbereich des Gebiets, angrenzend an den nördlichen Teil des Industriegebiets 0,2-0,5 m/s.

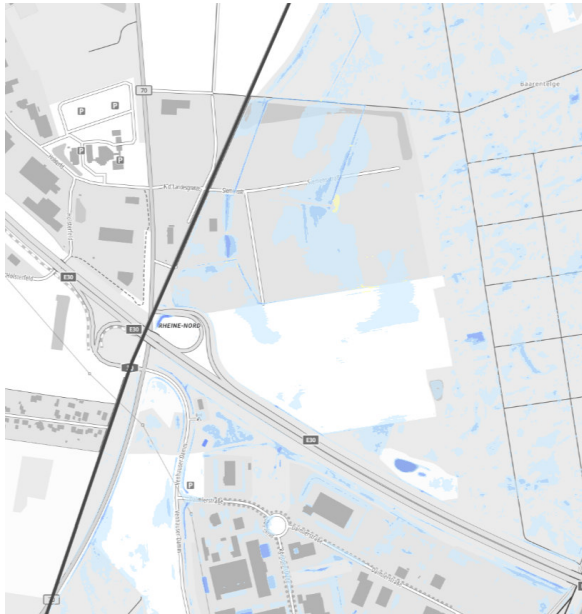


Abbildung: Starkregengefahrenkarte seltenes Ereignis, Plangebiet rot markiert (Quelle: Hochwasserkarten.NRW, zuletzt abgerufen am 02.06.2025)

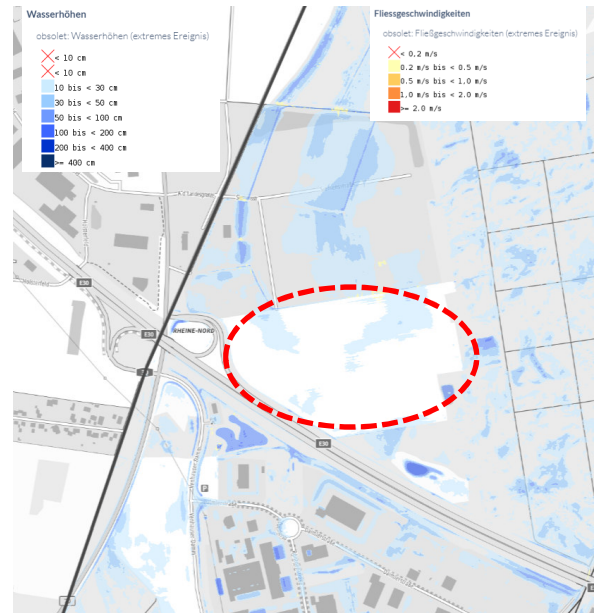


Abbildung: Starkregengefahrenkarte extremes Ereignis, Plangebiet rot markiert (Quelle: Hochwasserkarten.NRW, zuletzt abgerufen am 02.06.2025)

In dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 88 „GI Holsterfeld-Ost - Teil Nord“, 1. Änderung wurden technische Anlagen zur Sammlung bzw. Drosselung der Oberflächenwasser (Regenklär- und -rückhaltebecken) festgesetzt und wurde dafür gesorgt, dass über einen geordneten Abfluss Wasser möglichst schadlos abfließt. Konkret fließt hier bei einem Starkregenereignis das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet über die Straßenoberfläche (mit Hochbord) zunächst in Richtung Norden und dann weiter nach Osten zum geplanten Tiefpunkt, dem Wendehammer und Überleitungspunkt zur Regenrückhaltung an der Siemensstraße im Osten des bestehenden Industriegebiets ab. Es wird also in nicht sensible Bereiche ohnwo hohes Schadenspotenzial abgeleitet.

Bei der vorliegenden Planung muss das Wasser ebenfalls zu einem geordneten, möglichst schadlosen Abfluss gebracht werden und sind die Starkregengefahren bei der Ausgestaltung und Umsetzung der Planung weiter zu berücksichtigen (z.B. Objektbezogener Überflutungsschutz, s. auch diesbezüglicher Hinweis auf der Planzeichnung). Auch ist der absehbar hohen Versiegelung des Plangebietes möglichst entgegen zu wirken und soll eine Mindestdurchgrünung gewährleistet werden.

Umweltbelange und Artenschutz

Durch die Ausweisung als „Industriegebiet“ geht grundsätzlich Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten verloren. Im Wesentlichen von der Umnutzung zum Industriegebiet betroffen sind landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker).

Im Umfeld des Vorhabens (ca. 1.000 m) sind ein Naturschutzgebiet, vier schutzwürdige Biotop und sieben geschützte Biotop des Biotopkatasters NRW sowie drei Biotopverbundflächen vorhanden.



Abbildung: Natur- und Landschaftsschutz (Waldinfo.NRW)

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach §§ 44 ff. BNatSchG wurde eine Artenschutzprüfung Stufe II durchgeführt. Die Untersuchungen umfassten insbesondere die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Amphibien. Bei den Brutvogelkartierungen wurden 48 Vogelarten, darunter 13 planungsrelevante Arten, erfasst. Zudem wurden 14 Fledermausarten nachgewiesen. Planungsrelevante Amphibien wurden dagegen nicht festgestellt. Für weitere planungsrelevante Artengruppen ergaben sich keine Hinweise auf eine Betroffenheit.

Von besonderer Bedeutung ist der östlich und südlich angrenzende Waldrand. Dieser wird insbesondere von verschiedenen Fledermausarten als Transfer- und Jagdhabitat genutzt. Der Fachbeitrag empfiehlt daher einen möglichst durchgängigen, mindestens etwa 25 bis 30 m breiten Pufferstreifen, der als störungsarmer Dunkelraum erhalten wird. Eine Beleuchtung des Waldrandbereichs ist zu vermeiden, da hierdurch die Funktion des Verbindungskorridors beeinträchtigt werden kann.

Im Osten kann der fachgutachterlich empfohlene Pufferabstand eingehalten werden. Im Süden ist aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit ein geringerer Abstand von etwa 20 m vorgesehen. Die mit dem geringeren Abstand verbundenen Auswirkungen werden durch ergänzende Maßnahmen zur Licht- und Störungsabschirmung sowie durch die Gestaltung und extensive Entwicklung der Maßnahmenfläche M1 minimiert. Damit wird zugleich der Übergangsbereich zum Wald ökologisch aufgewertet.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden insbesondere folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- **Bauzeitenregelungen** für die Baufeldfreimachung und Gehölzbeseitigung,
- **Ökologische Baubegleitung** insbesondere bei Bauarbeiten während der Brutzeit sowie bei Gehölzfällungen,
- **Erhalt eines Pufferstreifens und eines Dunkelraums** entlang des Waldrandes,
- **Vermeidung von Beleuchtung** des besonders schutzwürdigen Waldrandbereich,
- **Errichtung eines lichtabschirmenden Elements** entlang der Maßnahmenfläche bereits vor Beginn der Bauarbeiten,
- **extensive Entwicklung und Pflege der M1-Fläche** zur Sicherung bzw. Verbesserung ihrer Funktion als Lebens- und Transferraum.

Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan durch die getroffenen Festsetzungen bzw. Hinweise gesichert. Sie knüpfen zugleich an die Schutzbestimmungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 88 an und führen diese für den südlichen Teilbereich fort.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minderungs- und Funktionserhaltungsmaßnahmen kommt der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Umweltbericht

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung sowie die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation werden im Umweltbericht, der dieser Begründung anhängt, ermittelt, beschrieben und bewertet.

Die Ergebnisse des Umweltberichts lassen bei der Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwarten.

6 Plankonzept

6.1 Städtebauliches Konzept und Erschließung

Wie in Kapitel 1.1 beschrieben besteht eine große Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen in Rheine und steht dieser Nachfrage kaum noch Angebot gegenüber. Das Gebiet „Holsterfeld Ost“ soll daher um die südlich bereits im Flächennutzungsplan vorgemerkten Flächen erweitert werden. Sie sollen ebenfalls bezogen auf die planungsrechtliche Gebietskategorie als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO dienen, um ein möglichst breites Spektrum gewerblich-industrieller Nutzungen bedienen zu können. Das Gebiet war bereits bei der Entwicklung des Bestandsgebiets in der Dimension des nördlichen und südlichen Teils angedacht.

Es kann an die Erschließung des Nordgebiets angebunden werden. Durch die Firmenansiedlung im nördlichen Teil kann die ursprünglich vorgesehene Ring-Erschließung nicht mehr umgesetzt werden.

Die Erschließungsstraße für den Teil Süd wird stattdessen an die westliche Wendeanlage des Nordteils angeschlossen. Da die Wendeanlage der Siemensstraße bereits gebaut ist, wird diese nicht zurückgebaut – auch wenn sie nach Realisierung des südlichen Teils eigentlich obsolet wäre.

Beidseitig der Erschließungsstraße sind für das Plangebiet Baufelder vorgesehen. Die für den Südtel geplante Erschließungsstraße endet wiederum mit einem ausreichend dimensionierten Wendehammer - zugunsten von mehr Gewerbefläche früher als noch im Vorentwurf zunächst veranschlagt. In östlicher Richtung bindet weitergehend ein geplanter Wirtschaftsweg an, der in den Wald und nach Osten führt. Über diesen Weg ist in Zukunft eine Fuß- und Radwegeverbindung des Industriegebiets Holsterfeld-Ost mit dem Industriegebiet Baarentelgen am Dortmund-Ems-Kanal angedacht.

Zwischen den Baufeldern und dem Wald ist eine breite für die Natur verbleibende bzw. zur Aufwertung vorgesehene Fläche als „Pufferzone“ vorgesehen, die gleichzeitig Potenzial für eine ökologische Aufwertung und somit Ausgleichsmöglichkeiten vor Ort bietet. Das städtebauliche Konzept für den südlichen Teil von Holsterfeld-Ost wurde im Wesentlichen bereits im Rahmen des Änderungsverfahrens für den nördlichen Teil entworfen.

Als Maßgaben für die konkretisierende Planung und Umsetzung des Gebiets sind folgende Festsetzungen Bestandteil der Planung.

6.1.1 Verkehrserschließung

Die überörtliche verkehrliche Erschließung des Plangebiets bzw. die Anbindung an das regionale und großräumige Verkehrsnetz erfolgt über die Bundesstraße B 70 und weiter über die Bundesautobahn A 30. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den übergeordneten Verkehrsachsen ist das Plangebiet grundsätzlich sehr gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bereits für das Bestandsindustriegebiet „Gl Holsterfeld Ost – Teil Nord“ hergestellte Siemensstraße. Diese ist hinsichtlich ihrer Breite und Verkehrsführung auf die Erschließung von Mittel- und Großbetrieben einschließlich Schwerlastverkehr ausgelegt. Der Anschluss der südlichen Erweiterung wurde bei der Herstellung der bestehenden Erschließung bereits berücksichtigt.

Für die Erweiterung wird die Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 15,5 m festgesetzt. Damit können neben der Fahrbahn ein einseitiger Geh- und Radweg sowie Mehrzweck- bzw.

Parkstreifen und gegebenenfalls Flächen für Bepflanzungen oder Trennstreifen untergebracht werden. Gegenüber dem nördlichen Teilbereich wurde der Straßenquerschnitt geringfügig vergrößert, um den heutigen Anforderungen an die Erschließung Rechnung zu tragen. Darüber hinaus können innerhalb der Straßenverkehrs- und Gehwegflächen Leitungszonen von etwa 0,3 m Breite für Telekommunikationslinien vorgesehen werden.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Industriegebietserweiterung mit seiner verkehrlichen Anbindung wurde durch die nts Ingenieurgesellschaft eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, deren Begutachtungsergebnisse im Einzelnen den Planunterlagen beigelegt sind (s. Anlagen).

Hierzu wurden an den Knotenpunkten

- KP1: B 70 / Holsterfeld / An der Landesgrenze,
- KP2: Anschlussstelle A 30 / B 70 Nord und
- KP3: Anschlussstelle A 30 / B 70 Süd / Venhauser Damm

am 01.04.2025 und 02.04.2025 Verkehrserhebungen durchgeführt.

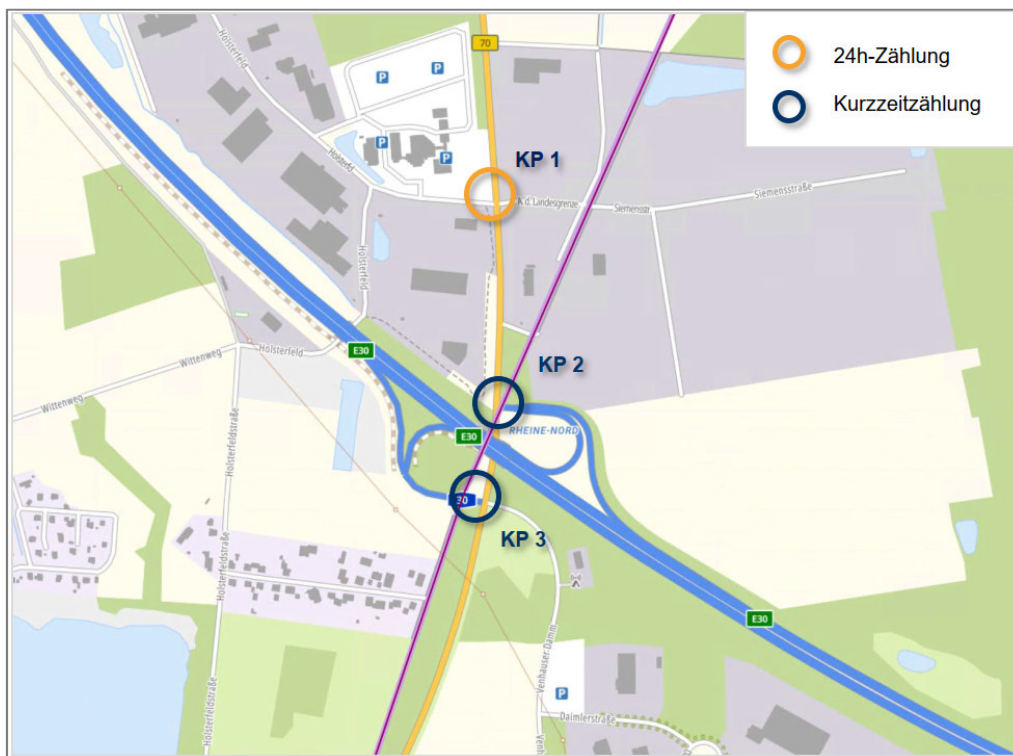
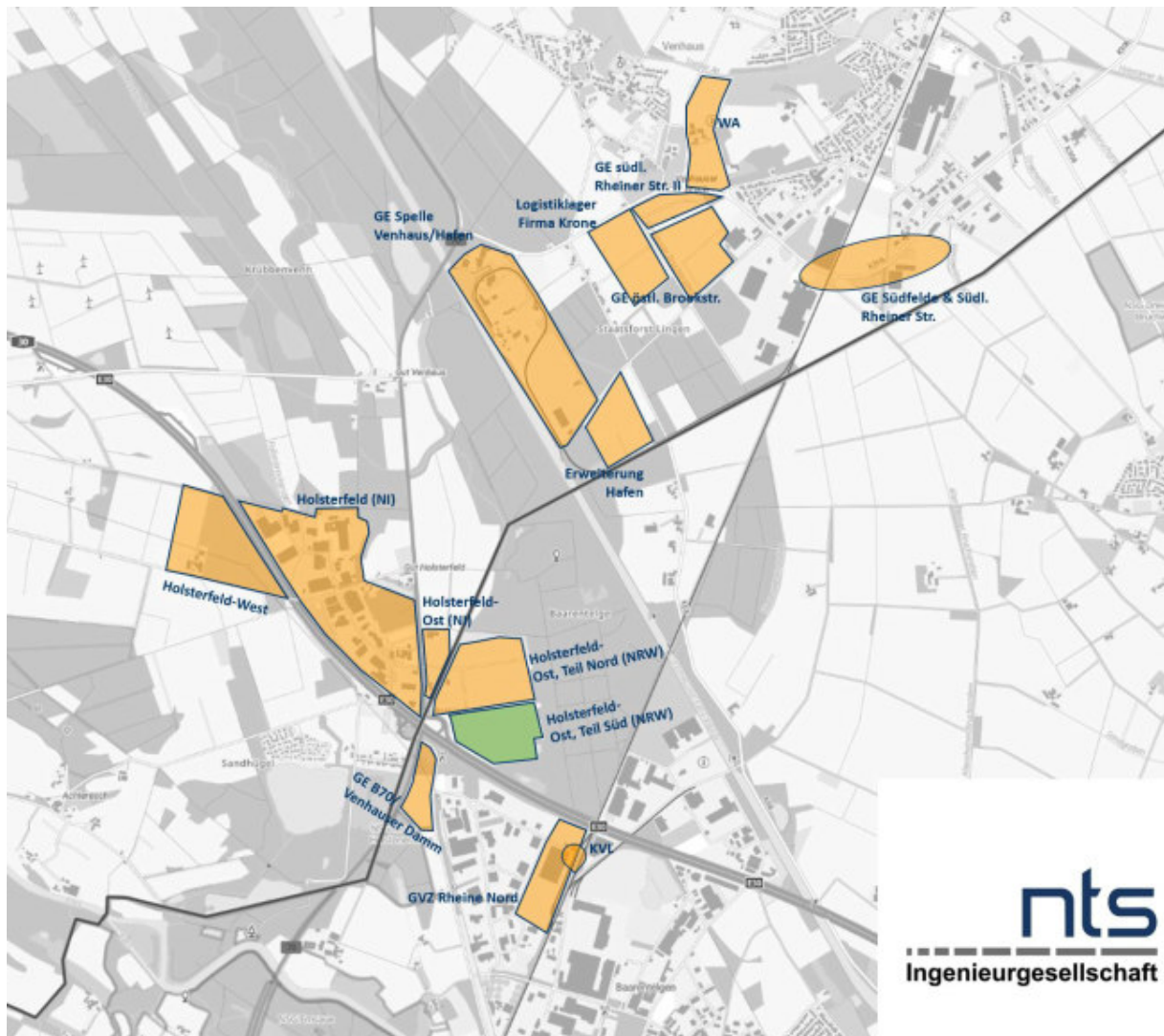


Abbildung: Zählstellen im Untersuchungsgebiet (Quelle: nts)

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplans wurde die Verkehrsuntersuchung der nts Ingenieurgesellschaft vom 13.06.2025 zum Vorentwurf der Planung noch durch eine noch vertiefende Fortschreibung vom 01.06.2026 aktualisiert. Das Vorgehen wurde nach Erörterungsterminen mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW am 24.09.2025 und am 27.04.2026 in der Regionalniederlassung Coesfeld in Abstimmung mit der Auftraggeber-schaft Stadt Rheine entwickelt.

Neben dem Analysefall 2025 wurden die Verkehrsentwicklung prognostisch bis 2040 einmal ohne das Vorhaben (Prognose-Null) sowie vergleichend mit Umsetzung des Plangebiets (Prognose-Plan) betrachtet.

Die Fortschreibung berücksichtigt zudem weitere gewerbliche und logistische Entwicklungen im Umfeld sowie allgemeine strukturelle Entwicklungen.



Für den Prognose-Plan wurde die Leistungsfähigkeit der eng beieinanderliegenden Knotenpunkte auch anhand einer mikroskopischen Verkehrsflusssimulation untersucht.

Im Bestand werden die Knotenpunkte KP1 und KP2 verkehrsfachlich grundsätzlich als leistungsfähig eingestuft.

Am KP3 wurden rechnerische Defizite festgestellt, die aufgrund der verkehrsabhängigen Signalsteuerung durch eine Anpassung der Freigabezeiten ausgeglichen werden können.

Die Prognose-Null 2040 zeigt infolge der Vielzahl der berücksichtigten Entwicklungen eine deutliche Zunahme der Verkehrsbelastungen. Am KP1 steigt die Belastung gegenüber dem Analysefall um rund 140 %; ohne weitere Maßnahmen wird dort die Qualitätsstufe F erreicht. Auch am KP3 wird die Kapazitätsgrenze in der Morgenspitze überschritten.

Der durch das Vorhaben Holsterfeld Ost, Teil Süd erzeugte Quell- und im Zielverkehr liegt bei insgesamt 2.146 Kfz/24h, bezogen auf alle Tage des Jahres. Er wird über die Straße An der Landesgrenze ins Netz eingespeist und wurde entsprechend der in der Analyse 2025 erhobenen Nachfragebeziehungen an den Knotenpunkten verteilt. Dadurch verändern sich die bereits im Prognose-Nullfall bestehenden Qualitätsstufen nur punktuell.

Am über die Straße „An der Landesgrenze“ erschlossenen KP1 kommt es jedoch zu einer deutlichen zusätzlichen Belastung.

Die verkehrsfachliche Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass am KP1 ein baulicher Anpassungs- bzw. Umgestaltungsbedarf besteht.

Für den KP3 können die zusätzlichen Verkehre im Wesentlichen durch eine Optimierung der Lichtsignalsteuerung bewältigt werden.

Die insbesondere für den KP1 erforderlichen Maßnahmen betreffen das übergeordnete Straßennetz und liegen daher teilweise außerhalb des unmittelbaren Zuständigkeitsbereichs der Stadt Rheine. Die weitere Konkretisierung und Umsetzung ist mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen. Die Stadt Rheine wird hierzu die Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung des Landes Niedersachsen vertiefen und fortführen.

Der Handlungsbedarf besteht dabei bereits aufgrund der im Prognose-Nullfall berücksichtigten Entwicklungen.

Das Plangebiet trägt zu einer zusätzlichen Belastung des Knotenpunkts bei, ist jedoch nicht allein ursächlich für die prognostizierten Leistungsfähigkeitsdefizite. Diese ergeben sich im Prognose-Nullfall bereits aufgrund der kumulativen Wirkung der im Umfeld berücksichtigten Entwicklungen und der allgemeinen Verkehrsentwicklung. Der zusätzliche Verkehr aus dem Plangebiet ist bei der weiteren verkehrlichen Planung und bei der Dimensionierung bzw. Anpassung des übergeordneten Straßennetzes entsprechend zu berücksichtigen.

Die innere Erschließung des Plangebiets wird durch die festgesetzten Verkehrsflächen und den Anschluss an die bestehende Erschließung gesichert.

6.1.2 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Trinkwasser wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH (EWR) sichergestellt.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung sind im Bebauungsplans zwei flächenmäßig kleine Standorte für eine Trafostation „Versorgungsanlage – Zweckbestimmung Elektrizität“ festgesetzt. Der erste liegt etwa auf halber Strecke der neu geplanten Erschließungsstraße angelockt an der Straßenraum. Der zweite ist am Ende der Wendeanlage verortet, so dass eine räumliche Verteilung und Erreichbarkeit gewährleistet sind.

Zur Wärmeversorgung wurden im nördlichen Teilbereich des Industriegebiets noch Erdgasleitungen verlegt. Im südlichen Bereich werden durch die EWR dagegen nach der Energiekrise im Jahr 2022 ohne Weiteres keine Erdgasleitungen mehr verlegt. Die Wärmeversorgung des südlichen Teilbereichs erfolgt voraussichtlich dezentral bzw. nutzungsbezogen. Hierfür kommen beispielsweise Geothermie, Wärmepumpen oder die Nutzung betrieblicher Abwärme in Betracht.

6.1.3 Brandschutz

Für den Grundsatz ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 3.200 l/Min (192 m³/h) für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen. Diese Menge ist in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr zunächst ausreichend und durch den damaligen Ausbau des Industriegebietes Gl Holsterfeld Ost- Teil Nord für das Plangebiet auch nachweisbar.

Über den Grundsatz hinausgehende Löschwassermengen - beispielsweise von Gebäuden mit erhöhten Brandrisiken bzw. Brandabschnittsgrößen und -lasten - sind des Weiteren im Rahmen des Objektschutzes durch den Eigentümer oder Nutzungsberechtigten sicherzustellen.

Weitere Details sind im Baugenehmigungsverfahren zu behandeln. Hier ist der Brandschutz konkretisierend mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen und können Anforderungen konkret über Nebenbestimmungen zum Bauantrag abverlangt werden.

6.1.4 Entsorgung

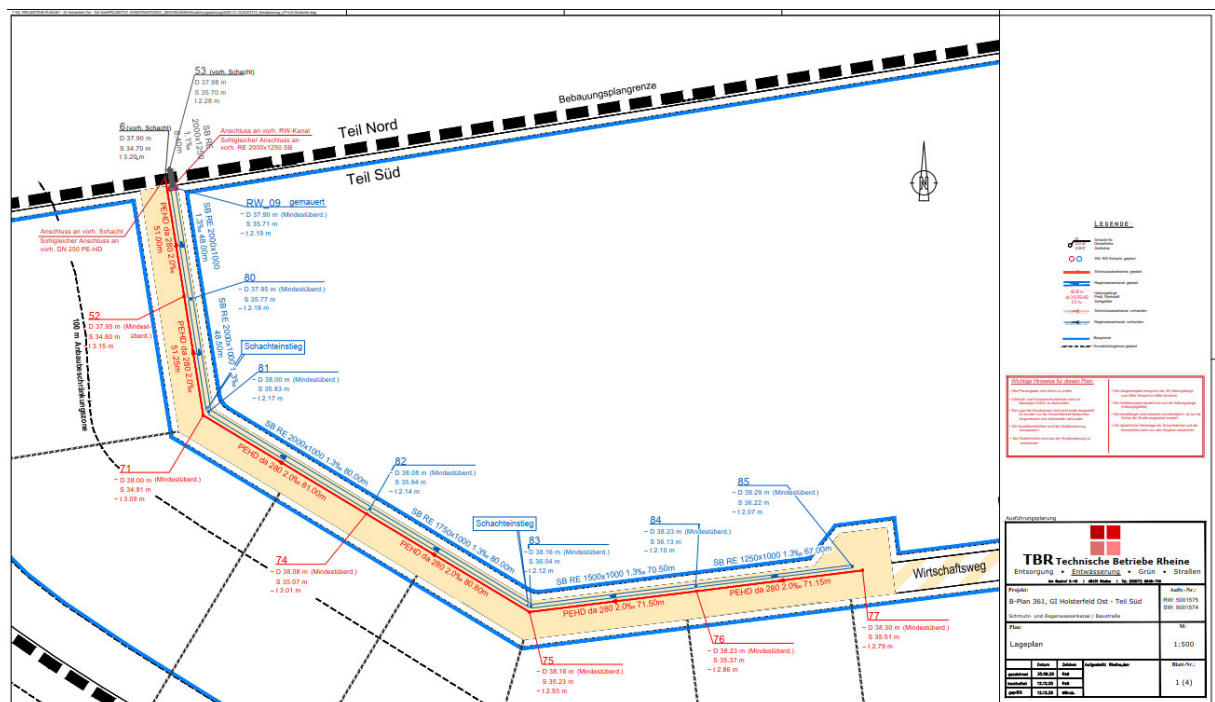
Die Beseitigung bzw. Sammlung der Abfälle kann von der örtlichen Müllabfuhr durch-

geführt 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, Behandelns und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

6.1.5 Entwässerungskonzept

Im Rahmen des künftigen Straßenbaus sind wie schon im realisierten Nordteil Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle im Trennsystem vorgesehen. Sie sollen andockend an die vorhandenen Anschlüsse des Bestandsgebiets im Norden verlegt werden.

Die Entwicklung des nun geplanten Südteils als Industriegebiet wurde bei der Dimensionierung der Nordkanäle bereits eingerechnet. Ein Anschluss kann demgemäß erfolgen.



Das Regenwasser gelangt über die Regenwasserkanalisation in das Rückhaltebecken des Bestandsindustrialgebietes. Das Klär- und Rückhaltebecken im nördlichen Teilbereich wurde ebenfalls bereits für den südlichen Bereich mitgeplant. Es hat Anschluss an den Vorfluter, dem Gewässer Wasserlauf 1 nördlich des Plangebietes.

Der im Bebauungsplan Nr. 88 dargestellte provisorische Anschluss an den Regenwasserkanal zur Aufrechterhaltung der Vorflut aus dem Teilbereich Süd wird im Zuge der Erweiterung der Regenwasserkanalisation im südlichen Teilbereich zurückgebaut.

Die Schmutzwasserkanalisation des Südteils wird an den Endschacht Nr. 6 (Grenze Teil Nord zu Süd oder LP anbei) angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser gelangt von dort weiter zur Pumpstation Siemensstraße, von wo es über die vorhandene Kanalisation im Freigefälle weiter zur Kläranlage fließt.

Das Straßengefälle der neu geplanten Straße kann wie im Nordteil derart geplant werden, dass bei einem Starkregenereignis das Oberflächenwasser aus dem gesamten Plangebiet über die Straßenoberfläche (mit Hochbord) geordnet zum geplanten Tiefpunkt abfließt und hinausgeleitet wird („Notwasserweg“).

6.1.6 Sonstige technische Erschließung

Trassen für z.B. Glasfaser und Strom können überwiegend auf den städtischen Erschließungswegen verlegt werden. Ergänzend können bei eigener Flächenvermarktung erforderlichenfalls im Weiteren notwendig werdende Leitungsrechte eingeräumt bzw. grundbuchrechtlich gesichert werden.

7 Festsetzungen und Hinweise

7.1 Art der baulichen Nutzung

Folgende Bestimmungen zur Art der baulich zulässigen Nutzung(en) setzt der Bebauungsplan fest und sind zu beachten:

Es wird ein Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hier die gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze,
2. Tankstellen.

Sowohl Gewerbe- als auch Industriegebiete dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Planungsrechtlich unterscheiden sich die beiden Baugebietskategorien nicht primär nach der Art der Betriebe, sondern hinsichtlich der von ihnen ausgehenden Emissionen. Während das Gewerbegebiet (GE) der Unterbringung von „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“ dient, sollen im Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO vor allem solche Betriebe untergebracht werden, die aufgrund ihres Störpotentials in anderen Baugebieten (und damit auch in Gewerbegebieten) nicht zugelassen werden können. Das Plangebiet wird als Industriegebiet festgesetzt, da die Fläche aufgrund der Verkehrsanbindung und der Windrichtung prädestiniert ist für produzierende und weiterverarbeitende Betriebe, die aufgrund ihres Emissionsverhaltens nicht in einem Gewerbegebiet zugelassen werden können.

7.2 Ausschluss u. Einschränkungen

Um eine mit dem Charakter des Plangebiets vereinbare Nutzungsstruktur innerhalb dieser Flächen zu sichern und mögliche negative Auswirkungen zu vermeiden, sind folgende Arten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe aller Art,
- Vergnügungsstätten aller Art,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO, sowie
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen.

Einzelhandel

Ausnahmsweise kann Einzelhandel in funktionalem räumlichem Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb oder produzierendem Gewerbebetrieb als untergeordneter Nebenbetrieb zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des Hauptbetriebs deutlich untergeordnet ist, die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist, im betrieblichem Zusammenhang errichtet ist, dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und einen Umfang von 50 m² nicht überschreitet. Die Vertriebsformen Versandhandel und Click & Collect (jeweils ohne Verkaufsraum) können ebenfalls ausnahmsweise zugelassen werden. Der Rahmen dieser Ausnahmetatbestände wird aus den nachfolgenden Gründen als vertretbar bewertet.

Zur Sicherung des Industriegebietes vorwiegend für produzierendes und weiterverarbeitendes Gewerbe, die eigentliche Zielgruppe, und um Schädigungen der Innenstadt und der zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe Im Masterplan Einzelhandel der Stadt Rheine wird u.a. das Ziel genannt, die Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt auf bestimmte Standorte bzw. Standortbereiche

zu lenken. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten beispielsweise sollen nach dem Konzept nur in den zentralen Versorgungsbereichen möglich sein, um deren Versorgungsbedeutung zu sichern. In Gewerbe- und Industriegebieten sei die (Neu-)Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen. Gewerbegebiete seien der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe, zur Verfügung zu stellen. Diese seien häufig nicht in der Lage, mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mitzuhalten. Der komplette Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten sei eine mögliche Option – dasselbe gilt für Industriegebiete. Hierzu wurde sich insbesondere auch aufgrund des Störpotentials entschieden. Um im Plangebiet ansässigen Betrieben des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe Verkaufsstätten für z.B. Eigenproduktionen (zentrenrelevante Artikel sind zulässig) zu ermöglichen, wurde sich für eine Ausnahmeregelung entschieden. Voraussetzungen hierfür sind, dass die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist, im betrieblichem Zusammenhang errichtet ist, dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und einen Umfang von 50 m² nicht überschreitet.

Die ausnahmsweise Zulassung der Vertriebsformen Versandhandel und Click & Collect (jeweils ohne Verkaufsraum) dient der Förderung zeitgemäßer und digital gestützter Betriebsformen im Industriegebiet, ohne den Zielen des Einzelhandelsausschlusses zu widersprechen. Da bei diesen Vertriebsformen keine für den Publikumsverkehr geöffnete Verkaufsfläche erforderlich ist, entsteht kein zusätzlicher Kundenverkehr vor Ort. Damit wird sichergestellt, dass die prägenden Nutzungen des Industriegebiets – insbesondere Produktion, Logistik und gewerbliche Dienstleistungen – nicht durch frequenzstarke Einzelhandelsnutzungen beeinträchtigt werden. Zugleich wird Unternehmen eine gewisse Flexibilität in der Ausgestaltung ihrer Vertriebswege ermöglicht, was der wirtschaftlichen Entwicklung des Gebiets zugutekommt.

Vergnügungsstätten

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB sowie zur Wahrung des spezifischen Nutzungsprofils eines Industriegebiets gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO werden Vergnügungsstätten aller Art sowie Anlagen und Betriebe, die der Ausübung gewerblicher sexueller Dienstleistungen (z.B. Bordelle) und Darbietungen dienen, im Plangebiet ausgeschlossen. Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO dienen vorrangig der Unterbringung von Industrie- und Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, insbesondere solchen mit nicht unerheblichen Emissionen (§ 9 Abs. 1 BauNVO). Der Charakter eines Industriegebiets ist auf großflächige, emissionsintensive und betriebsbezogene Nutzungen ausgerichtet, nicht jedoch auf publikumsintensive oder freizeitbezogene Einrichtungen. Vergnügungsstätten – insbesondere Spielhallen, Glücksspiele, Diskotheken, Nachtbars, Swingerclubs oder ähnliche Einrichtungen – sowie Anlagen für gewerbliche sexuelle Dienstleistungen (Erlaubnis im Sinne der §§ 33a, 33h und 33i der Gewerbeordnung) ziehen erfahrungsgemäß ein erhöhtes öffentliches Besucheraufkommen nach sich, häufig auch außerhalb üblicher Geschäftszeiten. Dadurch entstehen Nutzungskonflikte mit dem ruhenden und fließenden Verkehr sowie mit dem Betriebsablauf ortsansässiger Industrieunternehmen. Zudem können diese Nutzungen städtebaulich unerwünschte Begleiterscheinungen mit sich bringen, wie negative Auswirkungen auf das Gebietsimage oder eine Beeinträchtigung der Ansiedlungsbereitschaft anderer, gebietsverträglicher Betriebe. Rechtlich zulässig ist der Ausschluss solcher Nutzungen über § 1 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. Abs. 9 BauNVO, wonach die Gemeinden in Bebauungsplänen die allgemein zulässigen Nutzungen einzelner Baugebiete weiter einschränken können, sofern dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Der vorliegende Ausschluss dient somit der Sicherstellung des funktionalen Gebietscharakters, der Vermeidung von Nutzungskonflikten sowie der Förderung einer geordneten gewerblichen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 BauGB. Darüber

hinaus trägt der Ausschluss zur Einhaltung der Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung bei, insbesondere hinsichtlich der Trennung nicht kompatibler Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Ausschluss von stöempfindlichen Nutzungen (z.B. Betriebsleiterwohnungen, eigenarts-fremde Nutzungen)

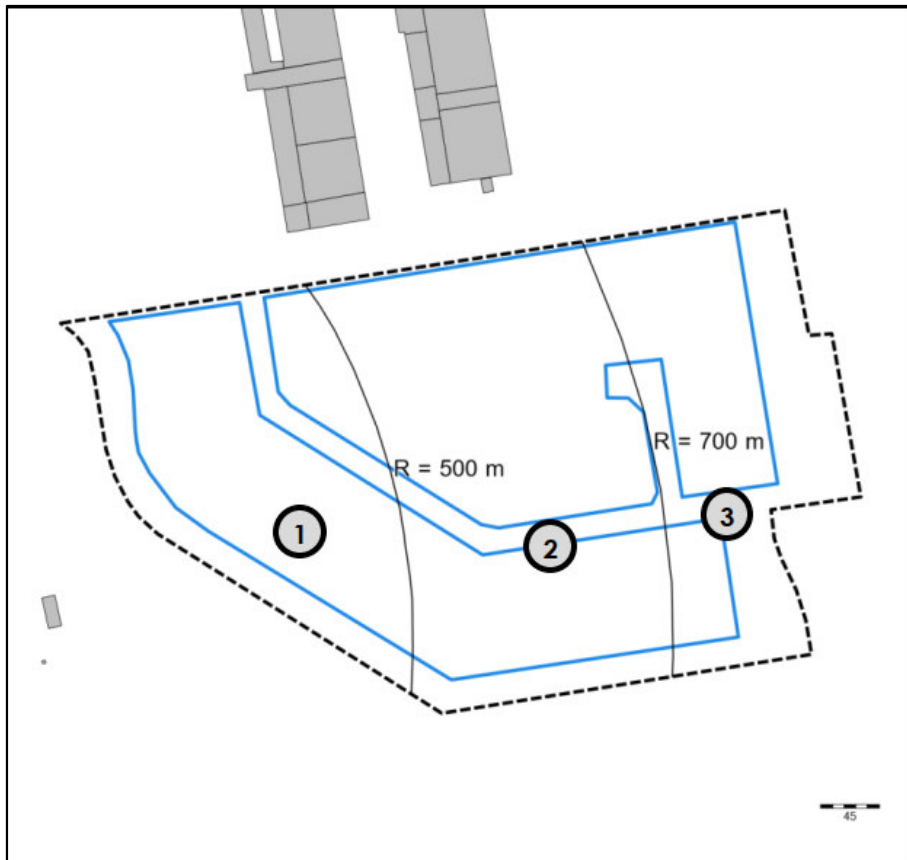
Um die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen auf die Festsetzung eines Industriegebiets angewiesen sind, nicht dadurch zu verhindern, dass sich daneben gewerbliche Nutzungen ansiedeln, die für sich selbst einen gewissen (wenn auch geringen) Schutzanspruch haben, wurde ein Ausschluss oder zumindest die eingeschränkte Zulassungsfähigkeit stöempfindlicher Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO entschieden (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke). „Wohnartig“ genutzte Anlagen für gewerbliche bzw. kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind mit der Eigenart des Industriegebiets nicht zu vereinbaren.

7.3 Abstandserlass-Gliederung

Das geplante Industriegebiet rückt an eine schutzbedürftige Wohnnutzung (im Nordosten des Plangebiets) heran. Der aus § 50 BImSchG abgeleitete Trennungsgrundsatz legt die Einhaltung ausreichender Abstände zwischen Wohngebieten und gewerblichen Bauflächen nahe. Dies ist unter gegebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen und Flächenrestriktionen jedoch häufig nicht möglich oder in Abwägung mit anderen Belangen, z.B. einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, nicht sinnvoll. Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, ist im Rahmen der Bauleitplanung die schalltechnische Umsetzbarkeit der Planung im Hinblick auf die gewerblichen sowie verkehrlichen Lärmeinwirkungen zu prüfen. Hierzu wurde ein Immissionsgutachten in Auftrag gegeben.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen anderer Baugebiete, als auch zur Verhinderung von gegenseitigen Störungen unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Industriegebiets sind Festsetzungen zur Modifizierung bzw. Gliederung von Industriegebieten sinnvoll. Das Industriegebiet wird daher baugebietsintern gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften entsprechend der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW („Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3 – 8804.25.1 v. 6.6.2007), veröffentlicht im Ministerialblatt (MBL NRW.) Ausgabe 2007 Nr. 29 vom 12.10.2007 Seite 659 ff. gegliedert und eingeschränkt. Die Abstandsliste ist der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Maßgeblicher Immissionsort ist das nächstgelegene Wohngebäude, am Holsterfeldweg 21. Um diesen Ort wurden in unterschiedlichen Abständen Radien gezogen. Die Beikarte 1 gliedert das Gebiet in drei Bereiche.



Beikarte 1: Abstände in Bezug auf den maßgeblichen Immissionsort

Es ergeben sich die folgenden zulässigen Abstandsklassen gemäß der Tab. 1:

Tab. 1: Abstände mit zugehörigen zulässigen Abstandsklassen

Bereich	Abstand in m	Zulässige Abstandsklassen	Zusätzliche Zulässigkeiten
1	< 500	V bis VII	(*)-Betriebsarten aus den Klassen III und IV
2	≥ 500	IV bis VII	(*)-Betriebsarten aus den Klassen II und III
3	≥ 700	III bis VII	(*)-Betriebsarten aus den Klassen II

Ausnahmen nach dieser Gliederung können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG nicht zu erwarten sind und der Immissionsschutz sichergestellt ist.

Auf Grundlage der drei Bereiche wurden drei Teilbaugebiete (GI 1 – GI 3) festgesetzt, für die bezogen auf die Art der Nutzung unterschiedliche Zulässigkeiten bestehen. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Teilflächen der raumbasierten Steuerung im Sinne des Immissionsschutzes erfolgt mithilfe von „Knödelnlinien“. Die „Knödelnlinien“ wurden zur Sicherung der städtebaulichen Funktionstrennung der unterschiedlichen GI-Gebiete sowie zur Vermeidung gegenseitiger Störungen mit den Linien der Abstandsklassen (Abstandslinien, 500- und 700-m-

Radius) gemäß dem Abstandserlass NRW zusammengelegt. Dies ist von Vorteil, da die planungsrechtliche Grenze mit der bauordnungsrechtlichen Grenze zusammenfällt, wodurch es eine klare Trennung gibt. Eine Bebauung über Gebietsränder hinweg kann erfolgen, allerdings sind dann die höheren Abstandsklassen maßgebend. Zur Sicherung der städtebaulichen Funktionstrennung sowie zur Vermeidung gegenseitiger Störungen durch unterschiedliche Nutzungsintensitäten werden die Baugebietsgrenzen (z. B. Gl 1 und Gl 2) im Bebauungsplan entlang der Abstände in Verbindung mit dem Abstandserlass gelegt. Dabei wird die Grenze der Baugebiete so positioniert, dass sie mit der nach dem sogenannten Klassenabstandssystem einzuhaltenden Mindestabstandsfläche (500 m bzw. 700 m) übereinstimmt. Dies dient der klaren städtebaulichen Trennung und ermöglicht zugleich eine baurechtskonforme Umsetzung der Vorhaben beidseits der Grenze, ohne gegenseitige Einschränkungen zu erzeugen. Die Festlegung unterstützt eine geordnete städtebauliche Entwicklung und entspricht den Anforderungen des gesunden Wohn- und Arbeitsumfeldes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB. Die gewählte Lage der Gebietsgrenze entlang der Abstandsfläche wurde im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt und stellt eine angemessene Lösung zur konfliktfreien Abgrenzung unterschiedlicher Gebietstypen dar.

7.4 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird bewusst auf die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe verzichtet, um ggf. spezifischen Anforderungen industrieller und gewerblicher Nutzungen Spielraum zu bieten. Zahlreiche Produktions- und Lagerprozesse erfordern bauliche Flexibilität, insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhe (z. B. Silos, Schornsteine, Kühl- oder Förderanlagen). Eine pauschale Höhenbegrenzung könnte die Nutzbarkeit der Grundstücke unverhältnismäßig einschränken und die wirtschaftliche Entwicklung sowie eine effiziente, flächensparende Bodennutzung behindern. Höhere Anlagen ermöglichen eine vertikale Verdichtung (z. B. bei Lager- oder Produktionshallen) und damit einen sparsameren Umgang mit der begrenzten Ressource Fläche. Die Zulässigkeit höherer baulicher Anlagen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung öffentlich-rechtlicher Belange (z. B. Immissionsschutz, Brandschutz, Erschließung) im Einzelfall geprüft. Aufgrund der Vorprägung des Umfeldes durch die Bundesautobahn A 30, die Bundesstraße B 70 sowie bestehende und geplante gewerblich-industrielle Nutzungen und aufgrund der Lage des Plangebiets an den übergeordneten Verkehrsachsen wird durch den Verzicht auf eine generelle Höhenbegrenzung keine erhebliche Beeinträchtigung eines schutzwürdigen städtebaulichen Erscheinungsbildes erwartet. Die Auswirkungen konkreter baulicher Anlagen bleiben im jeweiligen Genehmigungsverfahren, insbesondere hinsichtlich Immissionsschutz, Brandschutz und sonstiger öffentlich-rechtlicher Anforderungen, zu prüfen.

Grundflächenzahl

Um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine möglichst hohe Ausnutzung der festgesetzten Bauflächen für gewerbliche und industrielle Zwecke zu ermöglichen, wird in den festgesetzten Industriegebieten die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der Orientierungswerte für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. In Industriegebieten besteht ein hoher Flächenbedarf für Produktions-, Lager- und Logistikgebäude. Eine GRZ von 0,8 ermöglicht es den ansässigen Betrieben, ihre Grundstücke weitgehend zu bebauen und so den wirtschaftlichen Anforderungen an eine flächeneffiziente Betriebsstruktur gerecht zu werden.

Gleichzeitig bleibt durch die Begrenzung auf 0,8 eine ausreichende Restfläche für betriebsnotwendige Freiflächen, wie Zufahrten, Rangierflächen, Anlieferungszone oder technische Einrichtungen, erhalten. Die Festsetzung orientiert sich an § 17 BauNVO und entspricht der in

Industriegebieten üblichen Obergrenze, ohne die städtebauliche Ordnung oder Umweltbelange unverhältnismäßig zu beeinträchtigen.

In Industriegebieten ist regelmäßig auch ein erhöhter Bedarf an befestigten Flächen für betriebsnotwendige Nebenanlagen wie Stellplätze, Anlieferzonen, Lagerflächen und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO gegeben. Um dieser oftmals insbesondere bei späteren Erweiterungen betrieblichen Notwendigkeit Rechnung zu tragen und gleichzeitig eine Obergrenze für die Bodenversiegelung zu definieren, wird eine GRZ II von 0,9 festgesetzt.

Eine Vollversiegelung wird ausgeschlossen, um zumindest auf kleiner unversiegelter Fläche auf den Industriegrundstücken Hitzeinseln entgegenzuwirken, und einen großflächig vollständigen Verlust von Bodenfunktionen und Biodiversität zu vermeiden. Die Klimaanpassungsfähigkeit der Industriegebietsplanung wird dadurch, gegenüber einer Vollversiegelung betrachtet, verbessert.

Baummassenzahl

Die zulässige Baummassenzahl (BMZ) wird entsprechend des in § 17 BauNVO genannten Orientierungswerts auf 10,0 festgesetzt. Auf eine Unterschreitung wurde aufgrund der Vorprägungen bewusst verzichtet.

7.5 Abweichende Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In den Industriegebieten werden die überbaubaren Flächen mit Baugrenzen großflächig eingefasst und festgesetzt, wodurch eine hohe Grundstücksnutzung mit Baukörpern ist.

Die Bautiefen eignen sich auch für großflächigere Betriebe. Zur Erschließungsstraße halten die Baugrenzen einen Abstand von 3,0 m ein.

Es wird auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet, um den Betrieben größtmögliche Flexibilität bei der Planung und Errichtung ihrer baulichen Anlagen innerhalb der Baufelder zu ermöglichen. Die Anforderungen an Industriegebäude sind oft sehr spezifisch und unterscheiden sich je nach Produktionsprozessen, Logistikbedürfnissen und technischen Anlagen. Eine starre Baulinie könnte die funktionale Gestaltung und wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke erheblich einschränken. Stattdessen wird hier mit Baugrenzen gearbeitet, die einen größeren planerischen Spielraum bieten.

Die gemäß des § 9 Abs. 1 i.V.m. Abs. 6 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) außerhalb der Ortsdurchfahrten an Autobahnen geltende Anbauverbotszone von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand und die Anbaubeschränkungszone von 100,0 m ist im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Hochbauten jeglicher Art (folglich auch Werbeanlagen) dürfen in der Anbauverbotszone nicht errichtet werden, dies betrifft auch alle Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Nebenanlagen, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Hierunter fallen auch sämtliche Erdbecken und sonstige Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers. Die Baufelder enden daher vor Erreichen der 40 – Meter zur Autobahn und halten den entsprechenden Abstand ein.

Darüber hinaus ist auch die Anbaubeschränkungszone von 100 m im Bebauungsplan entsprechend nachrichtlich dargestellt. Die Errichtung, erhebliche Änderung oder Nutzungsänderung konkreter Bauvorhaben, auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben sowie Werbeanlagen innerhalb der BAB-Anbaubeschränkungszone (40,0 bis 100,0 Meter vom befestigten Fahrbahnrand) bedarf gem. § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz der Zustimmung / Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes. Innerhalb der Anbaubeschränkungszone der Bundesautobahn sind die Vorgaben des § 9 FStrG zu beachten. Soweit Vorhaben nach § 9 Abs. 2 FStrG zustim-

mungsbedürftig sind, ist die Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes einzuholen. Die straßenrechtlichen Anforderungen sind im jeweiligen Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren zu berücksichtigen, soweit nicht die Voraussetzungen des § 9 Abs. 7 FStrG vorliegen.

Um eine möglichst große Flexibilität hinsichtlich der Errichtung oder ggf. Zusammenführung von Betriebshallen und sonstigen Produktionsstätten im Plangebiet für die festgesetzten Industriegebiete zu eröffnen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO die in der Festsetzung definierte abweichende Bauweise festgesetzt.

7.6 Zulässigkeit von Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Durch die Beschränkung Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätze (Carports) sowie der gem. § 14 Abs. (2) BauNVO der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen vorne entlang der Erschließungsstraße außerhalb der Baufelder wird sichergestellt, dass der straßenbegleitende Raum nicht mit baulichen Anlagen überfrachtet wird. Die getroffene Festsetzung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Rückwärtig der festgelegten Baufelder sollen dagegen Möglichkeiten verbleiben, sofern keine anderweitigen Vorgaben entgegenstehen.

Insgesamt verfolgt die Festsetzung das Ziel, die Verkehrssicherheit und die gestalterische Qualität der Straßenräume zu sichern und einer ungeordneten Bebauung entgegenzuwirken.

7.7 Maßnahmefläche „M 1“

Im Plangebiet selbst befindet sich kein Wald, östlich und südlich grenzt allerdings Wald an. Der Waldrandbereich ist besonders zu schützen, insbesondere da er wie der Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II ausführt unter anderem von Fledermäusen als bedeutender Transferweg genutzt wird. Er soll zudem aus Artenschutzgründen und teils möglichen Vor- Ort-Kompensation der Eingriffe aufgewertet werden:

Auszug aus dem Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II

8.2 Funktionserhalt

8.2.1 Erhalt von Pufferstreifen zum Wald und Erhalt von Dunkelräumen

Zum Waldrand ist ein Pufferstreifen mit der Breite von mindestens 25-30 m anzulegen. Dieser Bereich ist als Pufferbereich für Brutvögel am Waldrand sowie als Transferweg und/oder Jagdhabitat für Fledermäuse freizuhalten und konsequent durch den Verzicht von Lichtquellen am Waldrand vor Beleuchtung zu schützen. Eine Aufstellung von Beleuchtungsmasten am Rand des zu schützenden Dunkelraums, wie es im nördlichen Teil des Gewerbegebiets erfolgt ist, ist nicht zulässig (s. Abb. 16).

Auch während der Bauzeit sind die Dunkelräume zu erhalten.

Um die Nahrungsgrundlage für Fledermäuse, insbesondere für Kleine Abendsegler, Breitflügelfledermäuse und Zwergfledermäuse sowie Vogelarten wie dem Baumpiper zu verbessern, wird eine extensive Pflege oder eine Beweidung empfohlen.

Quelle: (ÖKON 02.12.2025)

Im Osten wird der fachlich empfohlene Puffer großzügig eingehalten und führt konsistent die „Maßnahmenfläche“ aus dem nördlichen Teil des Industriegebiets (Bebauungsplan Nr. 88, 1. Änderung) fort.

Im südlichen Bereich wird ein Abstand von etwa 20 Metern zwischen Bebauung und Waldrand in der Bewertung der Belange als angemessen und möglich aufgrund der später vorgesehenen Ausprägung angesehen. Hier weiteren Puffer freizuhalten würde die beabsichtigte gewerbliche Ausnutzung des Plangebietes und die beabsichtigten Grundstückstiefen über Gebühr einschränken.

Die im Umweltbericht zur Planung explizit bestimmten Maßnahmenflächen „M1“ dienen dem Erhalt eines Pufferstreifens zum Wald, insbesondere auch als Dunkelraum und Transferweg für den Biotopverbund der nachtaktiven Fledermäuse.

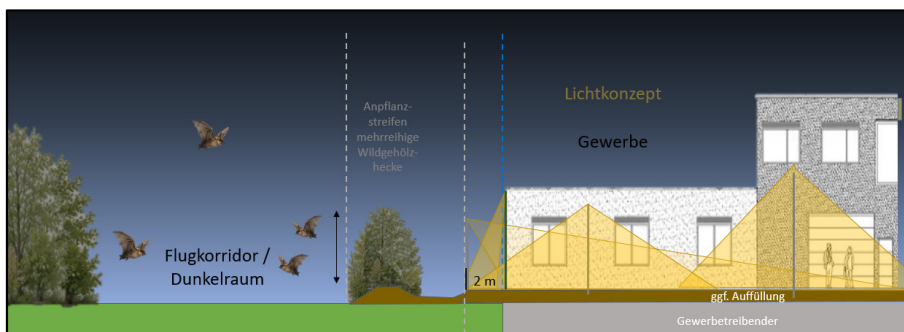
Trotz entwicklungsbedingter geringfügig zu erwartender Einwirkungen, ist zudem auch eine gewisse ökologische Aufwertung dieses Pufferbereichs sinnvoll für dessen Funktionserhalt als Transferweg. Sie dient der Kompensation der planbedingt zu erwartenden Eingriffe vor Ort. Die bislang ausgeräumte/monotone Ackerfläche ist hier im Zuge der Planungsumsetzung zur Strukturanreicherung (Entwicklung als extensives Grünland mit Heckenpflanzung und Integration von temporären Kleingewässern („Blänken“)) vorgesehen und kann somit gegenüber dem Ist-Zustand aufgewertet werden.

Aus den genannten Gründen wurden folgende Festsetzungsvorgaben getroffen:

Beleuchtungsvorgaben

Die direkte und indirekte Beleuchtung im Plangebiet ist so zu gestalten, beschränken und abzuschirmen, dass diese gerichtet und nicht in die zum Schutz von Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmenflächen strahlen.

(vgl. auch veranschaulichende Grafik)



Der zu beachtende Dunkelraumerhalt gilt ausdrücklich auch für Baufeldvorbereitungen und Erschließungsarbeiten.

Ein nachvollziehbares Beleuchtungs(vermeidungs)konzept mit Darlegung des Erhalts der sensiblen Flächen als Dunkelraum ist stets und bei allen Vorhaben dem Bau- oder Freistellungsantrag beizufügen. Die Untere Naturschutzbehörde ist zu beteiligen.

Auf die Möglichkeiten zur Einhaltung der Vorgaben wird auf Parameter wie:

- Vermeidung / Reduzierung der Beleuchtung auf den nötigen Bedarf, zeitliche Beschränkung / Steuerung der Beleuchtung (Intelligente Beleuchtung, Bewegungsmelder)
- Beschränkte Höhe der Leuchten und Ausrichtung der Lichtabstrahlung nach unten
- Einsatz eines störungsarmen Lichtspektrums („warmes, gelbliches Licht“ [$< 2.700\text{ K}$])
- Vermeidung von heller Rückstrahlung (indirekte Beleuchtung) in zu erhaltende Dunkelräume

hingewiesen.

Ausführliche Hinweise zu Möglichkeiten für eine Gestaltung verträglicher Außenbeleuchtung geben der Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung II oder z.B. auch die Leitfäden des NRW Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz ([LANUV-Info 42 aus 2018⁴](#)), des

⁴ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) (2018): **Künstliche Außenbeleuchtung – Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen**. LANUV-Info 42. Recklinghausen.

Bundesamts für Naturschutz ([BFN Skript 543 aus 2019⁵](#)) und der Fachpublikation „[Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten](#)“ [UNEP/EUROBATS2019](#))⁶.

Gewährleistung dunkler Fassaden zu den Maßnahmenflächen

Die den Maßnahmenflächen zugewandten Fassaden sind mit matten bzw. reflexionsarmen Oberflächen auszuführen. Spiegelnde, metallisch glänzende oder hochglänzende Fassadenmaterialien und -beschichtungen sind unzulässig. Indirekte Lichtwirkungen, die den Dunkelraum als solchen in seiner Funktion gefährden, werden so vermieden. Zum den erhaltenswerten Dunklräumen ist dies besonders bedeutsam, denn eine zu hohe Reflektion kann zur Entwertung bishin zum Funktionsverlust des Dunkelraums führen und ist artenschutzrechtlich bedenklich (vgl. Fachbeitrag zum Artenschutz). Fassadenbeleuchtungen, leuchtende oder angestrahlte Werbeanlagen sowie sonstige dauerhaft auf die Fassaden gerichtete Lichtquellen an diesen Fassadenseiten sind aus den genannten Gründen und vorbeugend ebenso unzulässig, soweit sie nicht aus Gründen aufgrund zwingender öffentlich-rechtlicher Vorschriften erforderlich sind. Sie sind dann auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Fassadenbegrünungen sowie den Fassaden vorgelagerte Gehölzpflanzungen sind ausdrücklich zulässig und begünstigend. Sie bieten grundsätzlich eine Möglichkeit, helle Fassaden in ihrer negativen Lichteinwirkung zu entschärfen.

Vorgezogene Einfriedungspflicht („M 2“) entlang der Maßnahmenflächen („M 1“)

Die festgesetzten Maßnahmenflächen „M 1“ sind bereits vor Aufnahme gewerblicher Nutzungen und als Erstes im Zuge der Baufeldvorbereitung und Erschließungsarbeiten mittels nachfolgend erläuterter und in der Planzeichnung des Bebauungsplans als „M2“ dargestellte Einfriedung dauerhaft vor einem Betreten und vor Störungen zu sichern.

Dazu ist an den dort gelegenen Grundstücksgrenzen zunächst eine einheitlich landschaftsbildverträglich und lichtabschirmend gestaltete, öffnungslose bauliche Einfriedung herzustellen. Die lichtabschirmende Ausgestaltung ist bedeutsam insbesondere, da mit der Einfriedung insbesondere für die Zeit, in der die ergänzend vorgesehene Wallhecke noch nicht die volle Wuchsdichte und Abschirmung erreicht, ein Schutz generiert werden kann. Dieser kann z.B. vor allem Lichteinwirkungen nächtlicher Verkehre abfangen. Als entsprechend geeignet wird mindestens eine 2 Meter über künftigen Gewerbegelande ragend hohe, lückenlose, blickundurchlässige und grau- bis antrazitfarbene Sichtschutzzaunanlage angesehen. Wie bei den dem Dunkelraum zugewandten Fassaden muss auch die Einfriedung dunkel und/oder mit Bewuchs zum Dunkelraum/Waldrand gestaltet werden, um keine negativen Effekte (insb. Lichteinwirkung) auf diesen auszulösen.

Anpflanzverpflichtung Wildgehölz-Sichtschutzhecke

Im in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzstreifen ist eine mindestens 4-reihige Wildgehölz-/Sichtschutz(wall)hecke anzupflanzen und dauerhaft fachgerecht zu erhalten, mit dem Ziel, eine effektive Dichte und Abschirmung zu gewährleisten. Auf den gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind standortheimische Gehölze anzupflanzen. Im Bereich der Anbauverbotszone ist die Zulässigkeit für eine Aufwallung für eine Wallhecke noch nachgelagert zu klären. In den sonstigen Bereichen der Anpflanzverpflichtung soll möglichst eine Wallhecke die Abschirmung zum Industriegebiet komplettieren. Folgende Gehölze werden empfohlen:

⁵ Schroer, S.; Huggins, B.; Böttcher, M.; Hölker, F. (2020): **Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen – Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung**. BfN-Schriften 543. Bundesamt für Naturschutz, Bonn.

⁶ Voigt, C. C. et al. (2018): **Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten**. EUROBATS Publication Series No. 8. UNEP/EUROBATS Secretariat, Bonn.

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.

Es ist anhand einer Mischung aus mindestens fünf geeigneten Gehölzarten eine abwechslungsreiche, vollflächig geschlossene Bepflanzung herzustellen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

Visualisierung



Auf weitergehende Ausführungen zu den sich ökologisch aus den Maßnahmenvorgaben ergebenden Wertigkeiten wird verwiesen (s. Umweltbericht).

7.8 Dach- und Fassadenbegrünung

Dachbegrünung

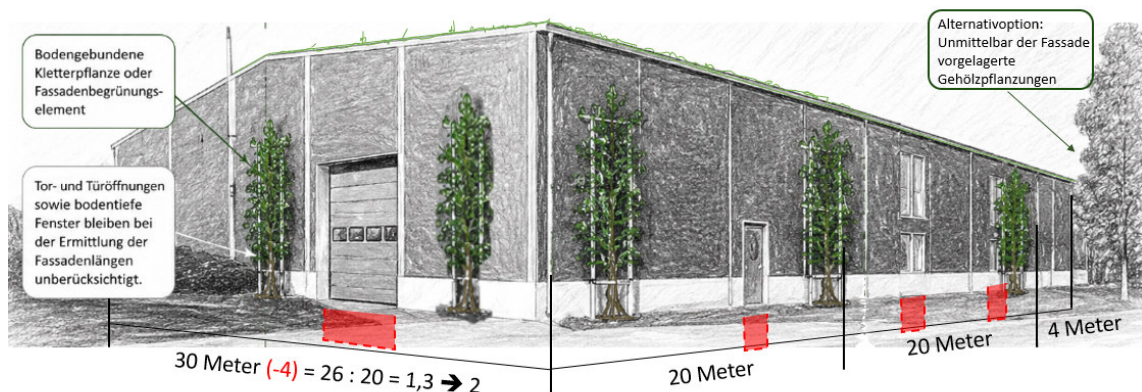
Im Zuge ihrer Errichtung sind Flach- sowie flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung von baulichen Anlagen mit Ausnahme von nicht begrünbaren untergeordneten Elementen (z.B. Dachfenster) vollflächig und dauerhaft mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen. Diese ist bereits bei der Statik und Konstruktion des Gebäudes zu berücksichtigen. Die Dachbegrünung ist fachgerecht auszuführen und zu pflegen. Die Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf derselben Fläche ist zulässig.

Fassadenbegrünung

Des Weiteren gilt bei allen Gebäuden mit Fassadenlängen größer als 20 Meter, dass - sofern keine Brandschutzbestimmungen oder sonstige öffentliche Vorschriften entgegenstehen – im Zuge der Errichtung des Gebäudes, eine Fassadenbegrünung zu erfolgen hat. Diese ist vom Vorhabenträger so anzulegen, dass je angefangene 20 m Fassadenlänge mindestens eine bodengebundene Kletterpflanze anzupflanzen und zu pflegen ist. (Beispiel Fassadenlänge 44

Meter $\rightarrow 44 \text{ m} : 20 \text{ m} = 2,2$, d.h. es sind (aufgerundet) mindestens 3 Anpflanzungen s.o. vorzunehmen). Zu beiden Seiten der Anpflanzung sind mind. 3 m Seitenabstand zur nächsten Anpflanzung einzuhalten. Alternativ zur bodengebundenen Kletterpflanze können auch gleichwertige Fassadenbegrünungselemente oder unmittelbar vorgelagerte Baum- oder Gehölzpflanzungen vorgesehen werden. Die Be-/Eingrünung ist dauerhaft zu erhalten. Tor- und Türöffnungen sowie bodentiefe Fenster bleiben bei der Ermittlung der Fassadenlängen unberücksichtigt.

Fassadenbegrünung: Veranschaulichende Skizze



Die Verpflichtung knüpft an die Länge der Fassaden an, da insbesondere bei großflächigen Industriegebäuden eine bloß punktuelle Begrünung keine ausreichende gestalterische und klimatische Wirkung erwarten lässt. Die gewählte Regelung von mindestens einer Begrünung je angefangene 20 m Fassadenlänge stellt einen angemessenen Mindeststandard dar, ohne eine flächendeckende Begrünung sämtlicher Fassaden zu verlangen.

Die Festsetzungen zur Begrünung von Dach- und Fassadenflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dienen der ökologischen, klimatischen und städtebaulichen Aufwertung des Plangebiets. Industriegebiete sind in der Regel stark versiegelte Räume (hier GRZ II bis 0,9) mit großflächigen Dach- und Fassadenflächen, die ein hohes Potenzial für stadtklimatisch wirksame Begrünungsmaßnahmen bieten.

Durch begrünte Dächer werden vielfältige positive Effekte erzielt, insbesondere: Verbesserung des Mikroklimas (z. B. durch Verdunstungskühlung), Rückhaltung von Niederschlagswasser und Entlastung der Entwässerungssysteme, Förderung der Biodiversität durch Ersatzlebensräume für Insekten und Vögel, Reduktion der Feinstaubbelastung und Verbesserung der Luftqualität, sowie Verbesserung des Wärmeschutzes und damit Beitrag zur Energieeffizienz. Angesichts der Klimaschutzziele der Stadt Rheine und mit Verweis auf bereits erfolgte Befassungen mit dieser Thematik (vgl. [Beschlussfassung zu Vorlage 070/20 der Stadt Rheine](#)) werden die Festsetzungen als verhältnismäßig und einforderbar angesehen.

Die Pflicht zur Dachbegrünung auf Dächer bis zu 15 ° Dachneigung zu beziehen, resultiert aus folgenden Überlegungen:

Die Grenze von 15° Dachneigung hat sich in vielen inzwischen Bebauungsplänen etabliert, weil:

- extensive Substrate auf solchen Dächern in der Regel ohne aufwendige Schubsicherungen auskommen,
- der Pflegeaufwand gering bleibt,
- Sedum- und Kräuterbegrünungen zuverlässig funktionieren und
- die Mehrkosten gegenüber einem unbegrünten Flachdach überschaubar sind.

Fassadenbegrünungen bieten neben den klimatisch begünstigenden Effekten (Schatten, Frischluftgenerierung, Wasserspeicher, ...) auch eine optische Aufwertung in dem ansonsten stark versiegelbaren Industriegebiet.

Die Festsetzung trägt zu den städtischen Zielen der Klimaanpassung und des nachhaltigen Städtebaus bei und steht im Einklang mit den Anforderungen des § 1a BauGB (Nachhaltigkeit, Umweltschutz, Klimaanpassung). Sie fördert daneben die ökologische Qualität des Gewerbe- bzw. Industriegebiets, ohne die Wirtschaftlichkeit oder Nutzbarkeit der Grundstücke wesentlich einzuschränken.

Die Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf derselben Fläche ist zulässig und vorgesehen, zumal aufgrund von Synergieeffekten vorteilhaft (u.a. Effizienzsteigerung durch kühlende Wirkung).

Auf eine Festsetzung zu Photovoltaik- und Solarthermieranlagen wurde im Hinblick auf die Verordnung zur Umsetzung der Solaranlagen-Pflicht nach § 42a und § 48 Absatz 1a der BauO NRW (Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen) verzichtet. Bei Neubauten nach § 1 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 und 3 haben Photovoltaikanlagen mindestens 30 Prozent der Bruttodachfläche eines Gebäudes zu bedecken.

7.9 Schallschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen. Um die Verträglichkeit bzw. ausreichende Schutzmöglichkeit der künftig zulässigen Nutzungen sicher beurteilen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, dessen Ergebnisse in die gutachterlich empfohlenen Festsetzungen mündeten:

Schallschutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109

Zum Schutz vor Gewerbe- oder Verkehrslärm ist beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Gebäuden, die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) von Büroräumen oder ähnlichen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne des § 46 BauO NRW) das unten genannte und gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018, Teil 1 „Mindestanforderungen“ sowie Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V.), Pkt. 7.1 ermittelte gesamte bewertete Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) maßgebend für die erforderlichen folgenden Berechnungen gemäß DIN 4109-2 Pkt. 4.4 des Schallschutzes im Hochbau.

Tab. 2: Lärmpegelbereiche mit maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,ges}$ in dB(A) Büroräume und Ähnliches
V	71 bis 75	40
VI	76 bis 80	45

Die ermittelten Lärmpegelbereiche mit den zugehörigen maßgeblichen Außenlärmpegeln (Tab. 2) können der Beikarte 2 entnommen werden. Die oben genannten gesamten bewerteten Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) stellen die Maximalanforderung für den jeweiligen Lärmpegelbereich dar. Sie können auf Basis der in der Beikarte 2 dargestellten 1 dB Schritte in Verbindung mit einer zu beurteilenden Planungssituation differenziert ermittelt werden.

Die Festsetzung des baulichen Schallschutzes erfolgt zum Schutz der künftigen Nutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm. Ziel ist es, den baulichen Schallschutz von

Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Büroräume, sonstige Aufenthaltsräume i. S. d. § 46 BauO NRW) sicherzustellen, die in Bereichen mit hoher Lärmbelastung (A 30, B 70, umgebende Gewerbe- und Industriegebiete) errichtet oder verändert werden. Die Festsetzung verweist auf die jeweils einschlägigen Anforderungen der DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018, Teil 1 „Mindestanforderungen“) sowie auf die zugehörigen Nachweismethoden nach DIN 4109-2 (Teil 2 „Rechnerische Nachweise“, insbesondere Pkt. 4.4), um eine gesicherte und rechtssichere Ermittlung der notwendigen Bauschalldämmung zu gewährleisten.

Zur Einhaltung gesundheitlicher Mindeststandards und zur Vermeidung unzumutbarer Belästigungen durch Gewerbe- oder Verkehrslärm wird in Abhängigkeit vom jeweiligen Lärmpegelbereich ein gesamtes bewertetes Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) von 40 dB(A) im Lärmpegelbereich V bzw. 45 dB(A) im Lärmpegelbereich VI gefordert.

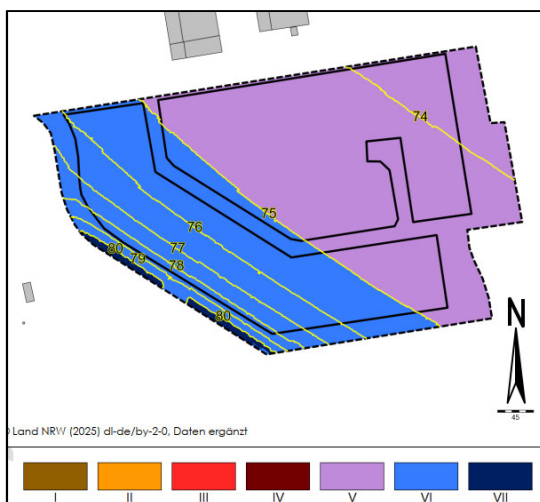
Diese Werte entsprechen den in der Fachliteratur und Rechtsprechung anerkannten Schwellen zur Einhaltung schalltechnisch geeigneter Innenraumqualitäten.

Die Zuordnung der jeweiligen Lärmpegelbereiche erfolgt über die Beikarte 2 (s. nachfolgend), auf deren Grundlage eine lagebezogene, differenzierte Beurteilung in 1 dB-Schritten möglich ist. Die dargestellten Maximalanforderungen sind somit planungs- und standortspezifisch präzisierbar. Mit dieser Regelung wird der Gesundheitsschutz gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sowie dem Vorsorgegrundsatz gemäß § 50 BImSchG Rechnung getragen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass bei Errichtung oder Änderung von Gebäuden die Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz bereits im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

Ausnahmen / Abweichungen

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens durch einen Einzelnachweis (nach DIN 4109) ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Die Abweichungsmöglichkeit dient der Flexibilisierung der Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. So wird eine an den Einzelfall angepasste, wirtschaftlich und technisch sinnvolle Lösung ermöglicht, ohne den erforderlichen Schutzanspruch der Nutzer zu gefährden.



Beikarte 2: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 mit maßgeblichen Außenlärmpegeln

Auf das zugrunde gelegte schallschutzfachliche Gutachten⁷ als Bestandteil der Planunterlagen wird verwiesen.

⁷ Immissionsschutz-Gutachten (Normec uppenkamp GmbH, vom 28.05.2025)

7.10 Schutzabstand Wald

Infolge der Festsetzung eines Industriegebiets wird aber ein besonderer Blick auf Brandschutzaspekte geworfen. Der Wald stellt durch seine Entflammbarkeit ein Schutzgut dar. Feuerungsanlagen oder sonstige betriebliche Anlagen mit Funkenfluggefahr dürfen in den Industriegebieten in einem Abstand von 35,0 m zum Wald nicht errichtet werden. Mithilfe der Festsetzung soll verhindert werden, dass von Baugrundstücken aus ein Brandüberschlag auf den Wald erfolgt. Die textliche Festsetzung erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Abwehr nachteiliger Auswirkungen durch gefährdende Nutzungen in unmittelbarer Nähe zum angrenzenden Wald. Gemäß § 39 Abs. 1 Landesforstgesetz NRW (LFoG NRW) ist die Brandverhütung ein zentrales öffentliches Interesse im Umgang mit Waldflächen. Der Gesetzgeber fordert, insbesondere in waldnahen Bereichen, den Schutz des Waldes vor Bränden sicherzustellen. Der Schutzabstand von 35,0 m orientiert sich an Empfehlungen aus der forstlichen Praxis sowie aus den Hinweisen zum vorbeugenden Brandschutz, u. a. durch den Deutschen Feuerwehrverband, die Waldbrandrichtlinien NRW, die Empfehlungen aus der kommunalen Gefahrenabwehr und eines Konzepts zur Waldbrandvorbeugung und Gefahrenabwehr, das von den Ministerien für Landwirtschaft und Inneres in NRW erarbeitet wurde. In diesem Abstand werden insbesondere bauliche oder betriebliche Anlagen mit erhöhtem Funkenflug- oder Wärmestrahlungspotenzial ausgeschlossen. Gefahren können z. B. von gewerblichen Feuerungsanlagen, offene Feuerstellen, metallverarbeitende Betriebe oder Anlagen zur thermischen Verwertung ausgehen. Die Festsetzung ist erforderlich, um das angrenzende Waldgebiet als Bestandteil des Naturhaushalts und der Naherholung vor Waldbränden und anderen Gefahren zu schützen und um den Sicherheitsanforderungen gemäß BauO NRW 2018 (§ 14 Abs. 2 – Brandschutz) Rechnung zu tragen. Sie ist städtebaulich begründet. Der Schutzabstand ist in der Planzeichnung ablesbar.

7.11 Örtliche Bauvorschriften / Bauliche Gestaltung

Vorschriften für Werbeanlagen

Die Festsetzung zu Werbeanlagen dient der städtebaulichen Ordnung und einem einheitlichen Erscheinungsbild des Industriegebiets (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Begrenzungen von Fläche, Anzahl und Größe sollen eine optische Überfrachtung und die Lesbarkeit absichern. Die Begrenzung der Werbeflächen dient dabei auch der Vermeidung einer übermäßigen Kommerzialisierung des öffentlichen Raums. Die Beschränkung auf das Betriebsgrundstück sorgt für klare Zuordnung. Material und Farbe sollen zur Architektur passen, um eine harmonische Gestaltung zu gewährleisten. Bewegliche oder grelle Werbeanlagen sind ausgeschlossen, um Ablenkungen und visuelle Störungen zu vermeiden. Dies dient nicht zuletzt auch der Verkehrssicherheit. Freistehende Anlagen sind auf Zufahrten begrenzt, um Orientierung zu bieten ohne das Straßenbild zu beeinträchtigen.

Sofern Werbeanlagen über die BAB-Anbaubeschränkungszone hinaus, d.h. auch in einem Abstand von mehr als 100,0 Meter vom befestigten Fahrbahnrand, von der Autobahn eingesehen werden können, ist das Fernstraßen-Bundesamt zu beteiligen, um die Anlagen hinsichtlich der Verkehrssicherheitsbelange bewerten zu können (§ 33 der Straßenverkehrsordnung). Beleuchtungs- und Werbeanlagen sowie Fassaden sind so zu gestalten, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht durch Blendung oder Ablenkung der Verkehrsteilnehmer beeinträchtigt werden (s. Hinweise).

8 Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung wurden gemäß § 1a Abs. 5 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

Das Plangebiet ist im Rahmen der Stadtklimaanalyse der Stadt Rheine als Ausgleichsraum mit erhöhtem stadtklimatischem Schutzbedarf eingestuft. Gleichzeitig werden durch die Planung bislang unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Flächen einer industriellen Nutzung zugeführt. Damit sind zusätzliche Versiegelungen und entsprechende klimatische Auswirkungen verbunden.

Die Standortwahl berücksichtigt die **verkehrsgünstige Lage** unmittelbar an den übergeordneten Verkehrsachsen B 70 und A 30 sowie die bereits vorhandene gewerblich-industrielle Infrastruktur. Die geplante Entwicklung schließt unmittelbar an das bestehende Industriegebiet an. Dadurch können **Erschließungs- und Versorgungsinfrastrukturen gebündelt und bestehende Strukturen genutzt** werden. Der angrenzende **Wald bleibt erhalten** und wird durch die festgesetzten **Puffer- und Maßnahmenflächen** vor zusätzlichen Beeinträchtigungen geschützt.

Zur Minderung der klimatischen Auswirkungen werden verschiedene Maßnahmen vorgesehen. Die zulässige **Versiegelung wird durch die Festsetzung einer GRZ II von 0,9 begrenzt**. Darüber hinaus werden **Begrünungsmaßnahmen für Dächer und Fassaden** festgesetzt. Die **Maßnahmenflächen im Übergangsbereich zum Wald sichern einen zusammenhängenden Grün- und Freiraumbereich**. Die festgesetzten sowie im Rahmen der Ausbauplanung möglichen weiteren **Begrünungsmaßnahmen** tragen zur Minderung thermischer Belastungen und zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas bei.

Durch die Erschließungsstraße und den Wirtschaftsweg verbleibt zudem eine Strömungsmöglichkeit im Sinne einer **Schneisenfreihaltung**. **Damit wird der großräumige Kaltlufttransport sowie die örtliche Strömung und Durchlüftung berücksichtigt** (→ M12: Optimierung des großskaligen Kaltlufttransports, Strömung und Durchlüftung).

Auch bei der konkreten Ausgestaltung der neu entstehenden Gebäude bestehen Möglichkeiten zur weiteren Berücksichtigung klimatischer Belange. Die thermische Belastung in den Innenräumen kann beispielsweise durch bautechnische Maßnahmen und eine geeignete Gebäudeausrichtung reduziert werden (→ M18: Verschattung von Gebäuden durch Bäume oder bautechnische Maßnahmen). Wie auch die Stadtklimaanalyse der Stadt Rheine ausführt, lässt sich klimaangepasstes Bauen insbesondere bei Neubauten gut umsetzen. So besteht beispielsweise die Möglichkeit, die Gebäudeausrichtung unter Berücksichtigung der Sonnen- und Windexposition zu optimieren und dadurch den direkten Hitzeeintrag zu reduzieren. Insbesondere in sensiblen Räumen, wie beispielsweise Büroräumen, kann der sommerliche Wärmeeintrag durch eine entsprechende Ausrichtung und Gestaltung minimiert werden (→ M21: Anpassung des Raumnutzungskonzeptes).

Auch die Verwendung geeigneter Baumaterialien und die Gestaltung von Oberflächen können zur Klimaanpassung beitragen. Dabei sind insbesondere die thermischen Eigenschaften der verwendeten Materialien zu berücksichtigen. Natürliche Baumaterialien wie Holz weisen beispielsweise einen geringeren Wärmeumsatz auf und geben entsprechend nachts weniger Energie an die Umgebungsluft ab als Materialien wie Stahl oder Glas. Helle Oberflächen können darüber hinaus zur Verringerung der Aufheizung beitragen.

Der Bebauungsplan trifft hierzu bewusst nur wenige unmittelbar verbindliche Vorgaben, sieht jedoch insbesondere die Festsetzung von Fassadenbegrünungen vor und eröffnet damit Möglichkeiten für eine weitergehende klimagerechte Ausgestaltung. Die Belange eines weitergehend klimaangepassten und nachhaltigen Bauens können im Rahmen der nachgelagerten konkreten Gebäude- und Freiraumplanung berücksichtigt werden. Eine weitergehende Steuerung

kann insbesondere über entsprechende Vermarktungs- bzw. Vergabekriterien erfolgen. Im Rahmen der bei der Stadt Rheine üblichen Konzeptvergaben können Nachhaltigkeitsaspekte über eine entsprechende Bepunktung berücksichtigt und dadurch Anreize oder Vorgaben für eine klimagerechte Ausgestaltung geschaffen werden. Dies kann beispielsweise auch eine flächensparende Bündelung von Parkraum in Parkhäusern oder Tiefgaragen sowie gegebenenfalls die Umsetzung eines Car-Sharing-Konzeptes umfassen.

Die Belange der Klimafolgenanpassung werden insbesondere durch die Berücksichtigung der Starkregengefahren und die vorgesehene **geordnete Entwässerung** berücksichtigt. Das **Niederschlagswasser wird über die Regenwasserkanalisation dem bestehenden Regenklär- und Rückhaltebecken** zugeführt. **Für Starkregenereignisse wird durch die entsprechende Gestaltung der Erschließungsstraße ein geordneter Notwasserabfluss vorgesehen.**

Die gesetzlichen Anforderungen zur Nutzung solarer Energie, insbesondere nach der Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen (SAN-VO NRW), bleiben unberührt. Von einer darüber hinausgehenden Festsetzung zur Unterbringung solarer Anlagen auf Dächern und Stellplatzanlagen wird abgesehen. Für Nichtwohngebäude, beispielsweise gewerblich genutzte Gebäude, besteht auf Grundlage der SAN-VO NRW vom 06.06.2024 bereits eine Pflicht zur Mindestinstallation solarer Anlagen auf geeigneten Dachflächen sowie auf geeigneten Stellplatzflächen. Eine weitergehende Verpflichtung wird durch den Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung steht der Kombination mit Photovoltaikanlagen ausdrücklich nicht entgegen. Damit kann die Nutzung solarer Energie mit den Anforderungen an eine klimaangepasste Begrünung der Dachflächen verbunden werden.

Eine über das gesetzlich geforderte Maß hinausgehende Nutzung und Gewinnung regenerativer Energien kann im Rahmen der Grundstücksvergabe berücksichtigt werden. Bei den von der Stadt Rheine durchgeführten Konzeptvergaben beinhaltet die Bepunktung regelmäßig auch den Aspekt der Nachhaltigkeit. Auf diese Weise können Anreize oder weitergehende Vorgaben für die Unterbringung solarer Anlagen geschaffen werden.

Bei der solaren Nutzung von Stellplatzanlagen ist zugleich die geltende Stellplatzsatzung der Stadt Rheine zu berücksichtigen. Für die vorliegende Planung ist insbesondere die dort vorgesehene **Mindestbegrünung von Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen** von Bedeutung. § 5 Abs. 5 der geltenden Stellplatzsatzung bestimmt hierzu:

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

Von dieser Verpflichtung entbindet der Bebauungsplan nicht. Insbesondere vor dem Hintergrund der besonderen Bedeutung des Plangebiets für das örtliche Klima soll die durch die Stellplatzsatzung vorgegebene Mindestpflanzung von Bäumen bei der Entwicklung des Gebiets erhalten bleiben und nicht zugunsten einer weitergehenden solaren Ausnutzung der Stellplatzflächen entfallen.

Daneben gelten die Vorgaben der SAN-VO NRW. Diese enthält bereits Verpflichtungen zur Überdeckung gewerblicher Stellplätze mit Solaranlagen ab einer Größenordnung von mehr als 35 Stellplätzen. Damit wird ein als angemessen angesehener Beitrag zur Nutzung solarer Energie auf Stellplätzen geleistet; vorgesehen ist grundsätzlich eine Nutzung von mindestens 30 Prozent der für die Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche, vorbehaltlich gegebenenfalls vorliegender rechtlich vorgesehener Ausnahmetatbestände, beispielsweise wenn die Umsetzung der Vorgaben der Stellplatzsatzung dadurch gefährdet würde.

Insgesamt werden die durch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme und Versiegelung entstehenden klimatischen Auswirkungen durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen gemindert. Gleichzeitig verbleiben Möglichkeiten für eine weitergehende klimaangepasste und nachhaltige Ausgestaltung im Rahmen der nachgelagerten Gebäude-, Freiraum- und Ausbauplanung sowie der Grundstücksvergabe.

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung wurden damit angemessen in die Abwägung eingestellt und stehen der Umsetzung der Planung nicht entgegen.

9 Hinweise

Die Planungsfestsetzungen werden ergänzt durch die aufgenommenen Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise. Sie resultieren insbesondere aus den fachlichen Befassungen und aus den Stellungnahmen der Beteiligung im Bebauungsplanverfahren.

10 Ergänzende Feststellungen

Besondere bodenordnende Maßnahmen (u. a. gesetzliche, amtliche oder vereinfachte Umlegung) werden nicht ausgelöst. Die Kosten für das Bauleitplanverfahren und die Entwicklung der Fläche werden durch den Gewinn aus dem Grundstücksverkäufen (Einkauf als landwirtschaftliche Fläche, Verkauf als entwickelte Industrieflächen) übertroffen.

Den Kosten für die Unterhaltung der Maßnahmenfläche stehen die späteren Gewerbesteuer-einnahmen gegenüber.

Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage insbesondere der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich „Planen und Bauen“, Produktgruppe „Vermessung“.

11 Flächenbilanz für den Geltungsbereich

Industriegebiete (GI)	127.662 m ² / ≈ 13 ha	rd. 82 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	6.852 m ² / 0,7 ha	rd. 4 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg	1.977 m ² / 0,2 ha	rd. 1 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Puffer zum Wald / örtl. Ausgleich)	21.488 m ² / 2,1 ha [Davon Anpflanzung (Wall)Hecke 4.540 m ²]	rd. 13 % [3%]
Flächen Versorgung (Trafo)	63 m ²	marginal
Gesamt	158.042 m² / 15,8 ha	100 %

BEARBEITUNGS- UND VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 361 Kennwort: „Gl Holsterfeld Ost – Teil Süd“ hat dem Rat der Stadt Rheine beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am __.__.____ vorgelegen.

Rheine, __.__.____
Stadt Rheine
Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....
Matthias van Wüllen
Leiter Stadtplanung

ANLAGEN

1. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 361 (ökon GmbH, 8. September 2026)
2. Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II (öKon GmbH, vom 02.12.2025)
3. Baugrundgutachten der HINZ Ingenieure GmbH, 17. Februar 2026
4. Verkehrsuntersuchung (nts Ingenieurgesellschaft, vom 13.06.2025)
5. Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung (nts Ingenieurgesellschaft, vom 01.06.2026)
6. Immissionsschutz-Gutachten (Normec uppenkamp GmbH, vom 28.05.2025)
7. Geruchstechnische Untersuchung (Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, vom 23.05.2025)
8. Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6. Juni 2007