

# Begründung

Bebauungsplan Nr. 118

Kennwort: „Gartenstraße“

---

Fachbereich Planen und Bauen  
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 26.05.2021

## INHALTSVERZEICHNIS

|            |                                                         |           |
|------------|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I</b>   | <b>VORBEMERKUNGEN .....</b>                             | <b>3</b>  |
| 1          | Anlass und Ziele der Planung .....                      | 3         |
| 2          | Geltungsbereich .....                                   | 3         |
| 3          | Planungsrechtliche Vorgaben .....                       | 4         |
| 3.1        | Regionalplan Münsterland .....                          | 4         |
| 3.2        | Flächennutzungsplan .....                               | 5         |
| 3.3        | Aktuelle Planungsgrundlagen .....                       | 5         |
| 3.4        | Flächenbilanz .....                                     | 5         |
| <b>II</b>  | <b>BESTANDSAUFNAHME.....</b>                            | <b>6</b>  |
| 1          | Bestandsaufnahme .....                                  | 6         |
| 1.1        | Lage im Stadtgebiet / Städtebauliche Prägung .....      | 6         |
| 1.2        | Infrastruktur und Versorgung .....                      | 6         |
| 1.3        | Naturräumliche Gliederung .....                         | 7         |
| 1.4        | Zustand von Natur und Landschaft .....                  | 7         |
| 1.5        | Ver- und Entsorgung.....                                | 7         |
| 1.6        | Altlasten, Denkmäler und Kampfmittel .....              | 7         |
| <b>III</b> | <b>PLANUNG.....</b>                                     | <b>8</b>  |
| 1          | Städtebauliches Konzept .....                           | 8         |
| 2          | Festsetzungen zur baulichen Nutzung .....               | 8         |
| 2.1        | Art der baulichen Nutzung .....                         | 8         |
| 2.2        | Maß der baulichen Nutzung.....                          | 8         |
| 2.3        | Bauweise / Überbaubare Flächen .....                    | 10        |
| 2.4        | Festsetzungen zur baulichen Gestaltung .....            | 10        |
| 2.5        | Flachdachbegrünungspflicht .....                        | 10        |
| 2.6        | Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen..... | 10        |
| 2.7        | Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung.....      | 11        |
| 2.8        | Grünordnung .....                                       | 12        |
| 2.9        | Planverfahren.....                                      | 12        |
| 3          | Auswirkungen der Planung.....                           | 13        |
| 3.1        | Emissionen / Immissionen .....                          | 13        |
| 3.2        | Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz .....       | 13        |
| 4          | Immissionsschutz .....                                  | 14        |
| 4.1        | Schallschutz.....                                       | 14        |
| 4.2        | Artenschutzrechtliche Prüfung .....                     | 15        |
| <b>IV</b>  | <b>VERFAHRENSÜBERSICHT.....</b>                         | <b>16</b> |

## **I VORBEMERKUNGEN**

### **1 Anlass und Ziele der Planung**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz hat im November 2017 im Grundsatz beschlossen, dass für das Wohngebiet „Gartenstraße“ ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Anlass hierfür war ein Antrag auf Bauleitplanung der Anwohner des Gebietes zur Regulierung der Anzahl der Wohneinheiten. Hintergrund war der Bau zweier Mehrfamilienhäuser an der Gartenstraße mit 15 Wohneinheiten sowie von vier Wohneinheiten, die sich in Bezug auf die überbaute Grundstücksfläche, Baumasse und Geschossigkeit aus Sicht der Anwohner nicht in das Umfeld einfügen. Die Anwohner befürchteten, dass es insbesondere auf den freien bzw. freigeräumten Grundstücken im Plangebiet zu einer weiteren, nach ihrer Auffassung „maßstabssprengenden“ Nachverdichtung kommen könnte.

Zum damaligen Zeitpunkt war die Auffassung von Verwaltung und Politik, die Problematik mit einem einfachen Bebauungsplan, der die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude festsetzt, lösen zu können. Der Bebauungsplan hatte die Heterogenität des Gebietes hinsichtlich des Bestandes berücksichtigt und differenzierte Festsetzungen der jeweiligen Straßenzüge getroffen. Die weitere bauliche Zulässigkeit sollte wie bisher der Beurteilung nach § 34 BauGB überlassen werden. Die Stellungnahmen, die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen bei der Stadt Rheine eingegangen sind, haben den bestehenden Interessenskonflikt im Quartier eindeutig widerspiegelt – einerseits wurde eine höhere bauliche Nachverdichtung und Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern angeregt, andererseits eine strengere Regulierung der Wohneinheiten gefordert.

Aufgrund dieser Ausgangslage und der bestehenden baulichen Heterogenität – was Geschossigkeit, Gebäudehöhen und überbaubare Grundstücksfläche angeht – ist die „Spannbreite“ der baulichen Entwicklung vom eingeschossigen Einfamilienhaus bis hin zu dreigeschossigen, größeren Mehrfamilienhäusern für eine Beurteilung nach § 34 BauGB zu groß. Die bauliche Entwicklung des Wohnquartiers „Gartenstraße“ soll deshalb zukünftig auf Grundlage eines Bebauungsplanes erfolgen, der eindeutige städtebauliche Qualitäten festsetzt und dadurch in einem klar definierten Maßstab die Innenentwicklung des Gebietes nachhaltig steuert, sodass Nachverdichtungspotenziale nutzbar werden.

### **2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke (Stand Januar 2021):

215, 216, 222, 223, 224, 225, 227, 228, 229, 231, 232, 233, 240, 241, 242, 245, 268, 271, 272, 273, 275, 276, 281, 364, 365, 366, 367, 370, 371, 373, 745, 746, 747, 748, 820, 823, 869, 939, 940, 949, 1091, 1125, 1126, 1128, 1130, 1132, 1134, 1146, 1147, 1179, 1181, 1220, 1221, 1580, 1581, 1644, 1645, 1765, 1939, 1997, 1998, 2023, 2031, 2034, 2038.

Die Flurstücke befinden sich in der Flur 111 der Gemarkung Rheine-Stadt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.





*Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenstraße“ mit Umgebung im Luftbild 2020*

### 3 Planungsrechtliche Vorgaben

#### 3.1 Regionalplan Münsterland

Der geltende Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheine weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 eine Wohnbaufläche (W) aus. Die in dem Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) wird folglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Ausweisung eines Mischgebietes für zwei Grundstücke am westlichen Rand des Plangebietes kann auf die planerische Unschärfe des Flächennutzungsplans zurückgeführt werden, da westlich angrenzend bereits ein bestehendes Mischgebiet ausgewiesen wird. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

### **3.3 Aktuelle Planungsgrundlagen**

Das Wohnquartier „Gartenstraße“ wird aktuell planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt. Ein Bauvorhaben muss sich demnach in die „Eigenart der näheren Umgebung“ einfügen. Der Bebauungsplan Nr. 118 soll eine Grundlage zur zukünftigen Bebauung und Innenentwicklung des Quartiers liefern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118, Kennwort: „Gartenstraße“ überlagert in Teilen den Straßenbebauungsplan Nr. 119, Kennwort: „Münsterstraße Süd“.

### **3.4 Flächenbilanz**

Das Plangebiet „Gartenstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 3,85 ha.

## **II BESTANDSAUFNAHME**

### **1 Bestandsaufnahme**

#### **1.1 Lage im Stadtgebiet / Städtebauliche Prägung**

Die überplante Fläche liegt im südlichen Siedlungsbereich der Stadt Rheine, ca. 500 m Luftlinie vom Marktplatz entfernt. Das innenstadtnahe Wohngebiet ist in den 1920er Jahren entstanden und hat sich insbesondere nach dem zweiten Weltkrieg entwickelt. Es liegt eine heterogene Bebauung vor, die sowohl eingeschossige Gebäude in Form von Bungalows, „Anderthalbgeschosser“ (klassische Einfamilienhäuser) und zweigeschossigen Stadtvillen, als auch dreigeschossigen Gebäuden in Form von Mehrfamilienhäusern beinhaltet. Bauvorhaben aus der jüngsten Vergangenheit orientieren sich an dieser Geschossigkeit.

Die Umgebungsstruktur des Plangebietes „Gartenstraße“ ist ebenfalls von einer heterogenen Baustruktur geprägt und weist verschiedene Nutzungsstrukturen auf. Im Nordosten grenzen die Jakobi-Kirche, das Jakobi-Altenzentrum und das Jakobi-Altenwohnheim an das Plangebiet. Entlang der östlich gelegenen Münsterstraße befinden sich neben kleingewerblichen Nutzungen auch Verwaltungen und Dienstleistungsgewerbe. Im Südwesten liegt das Jakobi-Krankenhaus, welches aufgrund seiner geriatrischen Fachabteilung eine überregionale Bedeutung hat. Im Süden befindet sich die ehemalige Diesterweg-Schule, die aktuell von einem privaten Bildungsträger genutzt wird. Im Westen, entlang der Hovestraße, befindet sich ein Gewerbegebiet mit verschiedenen gewerblichen Betrieben sowie einer Tankstelle. In der Gartenstraße selbst befindet sich die ehemalige Polizeistation Rheines. Seit 2018 ist das Gebäude leerstehend.

#### **1.2 Infrastruktur und Versorgung**

Die Innenstadt von Rheine liegt knapp 150 m nördlich des Plangebietes. Als zentraler Versorgungsbereich bietet die Innenstadt ein umfangreiches Versorgungsspektrum. Entlang des Kardinal-Galen-Rings befinden sich in westlicher Richtung in fußläufiger Entfernung ein Lebensmitteldiscounter, ein Bio-Supermarkt sowie ein Fast-Food-Restaurant.

Entlang der Münsterstraße gibt es neben diversen Dienstleistungsangeboten und Verwaltungen (Wasser- und Schifffahrtsamt, Diakonisches Werk, Gesundheitsamt, Arbeitsvermittlung, Versicherungen, Fahrschule, etc.) kleinere Einzelhandelsnutzungen (Bäcker, Friseur, Kosmetiker, Geschenkeartikelhändler, etc.). Mit dem Jakobi-Altenheim, dem Jakobi-Krankenhaus und der Jakobi-Kirche befinden sich soziale Einrichtungen im direkten Planumfeld.

Im Plangebiet selbst ist kein Nahversorger, Einzelhandel oder soziale Einrichtung ansässig.

In der Gartenstraße (Hausnummer 40) befindet sich die ehemalige Polizeistation Rheines, welche nach ihrer Aufgabe zuletzt als Asylunterkunft genutzt wurde.

Mit der westlich angrenzenden Hovestraße (Bundesstraße B 481) befindet sich eine der zentralen, südlichen Ortseinfahrtsstraßen Rheines in direkter Nähe. An der Bundesstraße sind gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen (Windhoff, Eisen Busch) sowie Tankstellen inkl. Tankstellenshop angesiedelt.



### **1.3 Naturräumliche Gliederung**

Das Plangebiet „Gartenstraße“ gehört zur naturräumlichen Haupteinheit „Rheiner Höhen“ mit dem Bodentyp Plaggenesch. In Bezug auf die Grundwasserschutzfunktion zeigt der Bereich eine gute Filterwirkung bei schneller Infiltration und langsamer Ausbreitung von Verschmutzungen. Der Grundwasserleiter weist eine bedeutende Mächtigkeit bei guter Porendurchlässigkeit auf. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Bereich der Gartenstraße zwischen 5 und 7 m. Als potenzielle natürliche Vegetation ist dem Plangebiet ein Flattergras-Buchenwald zuzuordnen. Das Plangebiet weist kaum topographische Bewegungen auf – es fällt leicht im Norden von 39,49 m NHN nach Süden auf 39,33 m NHN.

### **1.4 Zustand von Natur und Landschaft**

Das betroffene Gebiet und dessen Umgebung sind aufgrund der vorhandenen Nutzungs- und Baustruktur (Wohnnutzung) geprägt durch typische Hausgärten mit Rasenflächen, Busch- und Baumgruppen. Die potentielle natürliche Vegetation ist durch die anthropogene Nutzung weitgehend zurückgedrängt. Auch die vorhandenen Freiflächen im Plangebiet werden derzeit in der beschriebenen Form als Gärten genutzt.

### **1.5 Ver- und Entsorgung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein vollständig erschlossenes Baugebiet, sodass alle notwendigen technischen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind. Die Versorgung mit Strom, Gas, Erdgas und Trinkwasser wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine sichergestellt.

### **1.6 Altlasten, Denkmäler und Kampfmittel**

Der Stadt Rheine sind im Plangebiet der „Gartenstraße“ keine Altlasten bekannt. Jedoch befinden sich an der Hovestraße registrierte Altlasten, von denen ggf. Auswirkungen auf das Plangebiet ausgehen können. Auf Empfehlung des Kreises Steinfurt sollte auf die Nutzung des Grundwassers im Plangebiet verzichtet werden.

Bei dem Plangebiet „Gartenstraße“ handelt es sich um eine Kampfmittelverdachtsfläche mit stellenweiser Bombardierung. Für Baumaßnahmen sind weitergehende Untersuchungen der jeweiligen zu bebauenden Fläche erforderlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 sind keine Baudenkmäler vorhanden. Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt.

### **III PLANUNG**

#### **1 Städtebauliches Konzept**

Die Ausweisung von Wohnbauflächen außerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs ist – vor allem vor dem Hintergrund des schonenden Umgangs mit der begrenzten Ressource Boden – zu vermeiden. Die Stadt Rheine verfolgt daher die Strategie der Innenentwicklung innerhalb des Gemeindegebietes. Dies führt dazu, dass eine Inanspruchnahme von im Außenbereich liegenden Flächen reduziert werden kann. Das städtebauliche Konzept der „Gartenstraße“ soll für das innenstadtnahe Wohnquartier die Innenentwicklung verträglich steuern und eine bauliche Nachverdichtung von Grundstücken ermöglichen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes nehmen die bestehenden Baustrukturen auf und definieren maßvolle Erweiterungen sowie verbindliche Höhen und überbaubare Grundstücksflächen. Der Fokus liegt insbesondere auf die Nutzbarmachung von Baulücken und die Erweiterung von Bestandsgebäuden innerhalb des Plangebietes.

#### **2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

##### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet „Gartenstraße“ wird größtenteils als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Aufgrund der innenstadtnahen Lage und der umliegenden Gebietsstruktur wird das Gebiet nicht nur auf eine reine Wohnnutzung beschränkt. Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind deshalb gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In den westlichen Randgebieten werden zwei Grundstücke gem. § 6 BauNVO als „Mischgebiet“ (MI) ausgewiesen. Durch die Ausweisung soll das angrenzende, an der Hovestraße befindliche Mischgebiet arrondiert werden. Die Ausweisung als Mischgebiet im Plangebiet „Gartenstraße“ ist als Einheit mit dem bestehenden Mischgebiet an der Hovestraße bei der Genehmigung von Bauvorhaben zu sehen. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind im Mischgebiet gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

##### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baugrenzen, die Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen sowie der Grundflächenzahl bestimmt.

###### **2.2.1 Grundflächenzahl**

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke im WA 1, 2, 3 und im MI wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 begrenzt. Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 im Mischgebiet (MI) dient dem Übergang vom „größeren“ Mischgebiet an der Hovestraße mit tendenziell größeren Gebäuden und Grundstücksausnutzungen zum „kleinteiligeren“ Wohnquartier in der Gartenstraße. Die als Mischgebiet ausgewiesenen Grundstücke im Geltungs-



bereich sind eindeutig Teil der kleinteiligen (Wohn-)Bebauung der Gartenstraße und sollen sich, trotz ihrer Ausweisung, hinsichtlich ihrer baulichen Ausnutzung der Umgebungsbebauung nahtlos anpassen.

Aufgrund der relativ kleinen Grundstücke im Gebiet WA 4 ist dort eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Da zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung die Grundstücksflächen annähernd vollständig versiegelt sind, wird aus städtebaulichen Gründen gem. § 17 Abs. 2 BauNVO die für Allgemeine Wohngebiete festgeschriebene Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) überschritten, um bei Neubebauung der Grundstücke eine angemessene und verhältnismäßige Ausnutzung zu ermöglichen.

### **2.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Für die Bereiche des WA 1, 3, 4 und des MI wird eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Für den Bereich WA 2 werden mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Das dritte Geschoss ist – auch wenn es kein Vollgeschoss ist – nur zulässig, wenn es zur Straßenseite mindestens 3 m zum darunterliegenden Geschoss zurückspringt, was bei den bestehenden Mehrfamilienhausgebäuden (Gartenstraße Hausnummern 15, 17 und 19 a/b) städtebaulich charakteristisch ist.

Die Geschossigkeit orientiert sich jeweils an der Bestands- und Umgebungsbebauung und soll ein behutsames Einfügen von Bestandsgebäudeänderungen bzw. noch entstehender Gebäude sicherstellen.

### **2.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Ergänzt wird die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse durch die Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen. Für die WA 1, WA 3 und das MI wird eine maximale Firsthöhe (FH) von 11,00 m und eine maximale Traufhöhe (TH) von 7,00 m bestimmt.

Für das Gebiet WA 2 ist eine maximale Gebäudehöhe ( $GH_{\max.}$ ) von 9,00 m festgesetzt. Oberster Bezugspunkt ist hierbei der höchste Punkt des Hauptdaches (Oberkante Attika). Technische Anlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe um 1,0 m überschreiten.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand in Quartier und sollen einerseits für ein angemessenes Einfügen neuer Bauvorhaben sorgen und andererseits Spielraum für Anbauten und Modernisierungen bieten.

Unterer Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgebend hierfür ist der arithmetisch gemittelte Geländeanschnitt an den Außenwänden. Die Gebäudehöhe wird also durch das arithmetische Mittel aus dem Herausragen der vier Gebäudeecken gebildet. Dies gilt auch für die Traufhöhenbestimmung.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlage sind die Traufhöhe (TH; Schnittpunkt mit aufgehendem Mauerwerk und oberster Dachhaut) und die Firsthöhe (FH) bzw. die Gesamtgebäudehöhe ( $GH_{\max.}$ ).

### **2.3 Bauweise / Überbaubare Flächen**

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Der überbaubare Bereich (begrenzt durch die vordere und hintere Baugrenze) orientiert sich entlang der bestehenden Gebäudeflucht.

In den Gebieten WA 1, WA 2 und im MI sind nur Einzelhäuser zulässig, was sich ebenfalls aus der Bestandssituation ableiten lässt.

### **2.4 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung**

Aus städtebaulichen Gründen ist als baugestalterische Festsetzung gem. § 89 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB eine Sicherung der Dachlandschaft vorgesehen. Es ist entsprechend des städtebaulichen Bestandes im Bereich des WA 1, WA 3 und des MI ein geneigtes Dach in Form eines Sattel- (SD), Walm- (WD), oder Zeltdachs (ZD) mit einer Dachneigung von mindestens 20° festgesetzt.

Im Bereich des WA 2 ist die Form eines Flachdaches festgesetzt mit einer Dachneigung von maximal 5°.

Dachgauben sind im Geltungsbereich zulässig. Sie müssen mindestens 1,00 m von der giebelseitigen Abschlusswand zurückbleiben.

### **2.5 Flachdachbegrünungspflicht**

Aufgrund der innerstädtischen Lage sind zur Reduzierung der mikroklimatischen Effekte Dachbegrünungsfestsetzungen getroffen worden. Sie sollen einen positiven klimatischen Effekt (wie etwa Verdunstung, Reduzierung von Hitzeinseln, Förderung der Biodiversität und Wasserrückhalt) auf das Plangebiet haben. Deshalb ist im gesamten Plangebiet die Dachbegrünung von Nebenanlagen mit Flachdach festgesetzt.

Darüber hinaus sind auch die Hauptgebäude im WA2 mit einer entsprechenden Festsetzung versehen, da dieser Bereich potenziell intensiver bebaut werden kann (insb. aufgrund Bau-fenster) und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen verträgt.

Eigentümer von Gebäuden mit einer Dachbegrünung (Substratschicht  $\geq 10$  cm) erhalten einen Nachlass auf die Niederschlagswassergebühren um 50 % (vgl. § 14 Abs. 2 Abwasserbeitrags- und Gebührensatzung der Stadt Rheine vom 12.12.2019).

### **2.6 Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Tiefgaragen sind im Geltungsbereich zulässig und dürfen die im Plan gekennzeichneten Baugrenzen überschreiten. Ihre Decken sind – mit Ausnahme von Wege-, Aufenthalts- und Spielflächen – vollständig mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mindestens 0,50 m zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. Ein Herausragen der Tiefgaragendecke ist bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Darüber hinaus soll der rückwärtige Bereich von Stellplätzen weitestgehend frei bleiben, um einen möglichst ruhigen Rückzugsort zu wahren. Deshalb sind oberirdische Stellplätze nur in der überbaubaren Grundstücksfläche sowie vor der zur Straße zugewandten Baugrenze zulässig.

## 2.7 Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke der Bestandsbebauung grenzen mit ausreichender Breite an öffentliche Verkehrsflächen, sodass eine Erschließung gesichert ist.

Die Anbindung an das (über-)örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Hovestraße (B 481), die westlich des Plangebietes verläuft. Die B 481 bietet Anschluss an weitere lokale und überregionale Ziele. Darüber hinaus liegt der Kardinal-Galen-Ring nördlich des Plangebietes, welcher ebenfalls Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz der Stadt Rheine bietet.

Durch die angrenzende Münsterstraße – östliche Grenze des Plangebietes – verläuft die Buslinie C8 des Stadtbussystems der Stadt Rheine. Diese Linie bedient mit den Haltestellen „Jakobi-Altenheim“ und „Jakobi-Krankenhaus“ zwei unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Anschlusspunkte an den ÖPNV. Entlang der Hovestraße (B 481) verläuft überdies die Buslinie C7 mit der Haltestelle „Gartenstraße“, welche westlich an das Plangebiet grenzt. Über diese Haltestellen sind der zentrale Busbahnhof in der Innenstadt und der Hauptbahnhof der Deutschen Bahn zu erreichen.

Die Versorgung des Plangebietes „Gartenstraße“ mit Gas, Wasser und Strom wird durch die Stadtwerke Rheine GmbH sichergestellt.

Gemäß dem Löschwasserbereitstellungsplan können laut DVGW Arbeitsblatt W 405 im Umkreis von 300 Metern 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser aus dem Trinkwasserversorgungssystem der EWR zur Verfügung gestellt werden. Diese Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der zwischen der EWR und der Stadt Rheine geschlossenen Vereinbarung zur Bereitstellung von Löschwasser durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem. Die bereitstehende Menge von 96 m<sup>3</sup>/h ist nach Auskunft der örtlichen Feuerwehr ausreichend, um den Grundfeuerschutz sicherzustellen.

Die Beseitigung der Abfallstoffe wird von der örtlichen Müllabfuhr durchgeführt. 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, des Beförderns, des Behandeln und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

Jeder Eigentümer hat sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen. Eine Überflutung kann eintreten, wenn im Gelände, auf Straßen oder Hofflächen kurzzeitig aufgestautes Oberflächenwasser – häufig an Geländetiefpunkten und auch bei Hanglagen – über tief liegende Hauseingänge, Kellerfenster oder Garageneinfahrten in die Gebäude eindringt und dort Schäden verursacht, ohne dass ein Mangel in der Kanalisation vorliegt. Für Grundstücke mit bebauten und befestigten Flächen von mehr als 800 m<sup>2</sup> ist nach DIN 1986-100 eine Überflutungsprüfung durchzuführen. Es wird daher z. B. empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen.

## **2.8 Grünordnung**

### **2.8.1 Grünerhalt**

Die unter ökologischen Gesichtspunkten erhaltenswerten Baum- und Gehölzstrukturen werden im Plangebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und wie in der beiliegenden Artenschutzrechtlichen Prüfung als „zu erhalten“ gesichert. Ein Abgang ist mit derselben oder zumindest einer gleichwertigen Art zu ersetzen. Die Baumstandorte sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren anzugeben.

### **2.8.2 Baumpflanzung**

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Dies soll für eine dauerhafte Grüngestaltung der Grundstücke sorgen. Die Baumstandorte sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren anzugeben.

### **2.8.3 (Vor-)Gartengestaltung**

Im Plangebiet soll der Zustand von einer begrünten Gartenzone einer hohen Arten- und Gestaltungsvielfalt erhalten bleiben, weshalb textliche Festsetzungen zur Garten- und Vorgartengestaltung getroffen wurden. Die flächige Gestaltung von sog. Schotter- bzw. Steingärten ist folglich nicht zulässig.

## **2.9 Planverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innentwicklung“ durchgeführt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt: Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs und verfügt über eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch die Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet. Auch Beeinträchtigungen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht zu befürchten.

Damit entfallen die Pflicht zur Durchführung einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB, die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB nebst Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB und § 4c BauGB (Monitoring).

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> finden auf den Bebauungsplänen die Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird dennoch eine zweistufige Beteiligung gewählt (Erste frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf gem. § 3 Abs. 1 BauGB und zweite Offenlegung zum überarbeiteten Entwurf nach § 4 Abs. 1 BauGB). Durch die Zweistufigkeit wird eine

angemessene Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sichergestellt. Im Rahmen der Beteiligung wird über die Planung informiert und Gelegenheit zur Erörterung, Äußerung und Stellungnahme gegeben.

### **3 Auswirkungen der Planung**

#### **3.1 Emissionen / Immissionen**

Durch den Bebauungsplan Nr. 118 ergeben sich keine erheblichen Nachteile für die Menschen des Plangebietes sowie denen in der Umgebung. Im Plangebiet werden Wohnnutzungen sowie wohngebietsverträgliche Nutzungen ausgewiesen, die den vorhandenen Nutzungen im Geltungsbereich und denen im direkten Umfeld entsprechen. Es wird keine grundsätzlich neue Nutzungsmöglichkeit geschaffen. Abgesehen von Lärmimmissionen, welche separat in Kapitel 4.1 und dem entsprechenden Immissionsschutzgutachten behandelt werden, können erhebliche negative Auswirkungen auf das Plangebiet „Gartenstraße“ ausgeschlossen werden. Ebenso gehen auch keine erheblich negativen Auswirkungen vom Plangebiet auf die Umgebung aus.

#### **3.2 Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz**

Durch die Realisierung der Planung wird sich der Ausstoß klimaschädlicher Gase, insbesondere von CO<sub>2</sub> geringfügig erhöhen durch

- die minimale Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Gebiet (aufgrund von Neubauten mit ggf. mehr Wohneinheiten) und
- die Herstellung und den Transport von Baustoffen.

Gleichzeitig trägt die geplante Ausweisung von Baufeldern dazu bei, einen weiteren Flächenverbrauch einzudämmen und die vorhandene Infrastruktur im Sinne der Innenentwicklung zu nutzen. Dadurch können kurze Wege, fußläufige Erreichbarkeit zur Innenstadt und der Verzicht auf den MIV einen Beitrag zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes leisten.

Ein weiterer klimabeeinflussender Faktor ist die Versiegelung. Eine Versiegelung im Gebiet der Gartenstraße führt zu

- einer geringfügigen Reduzierung der Grundwasserneubildung,
- einer geringfügigen Verringerung der Rückhaltung von Niederschlagswasser (Erhöhung von Starkregenereignissen) und
- einem geringfügigen Verlust klimaausgleichender Vegetationsflächen (Verringerung von Kalt- und Frischluft, Temperatúrausgleich).

Durch die Festsetzung einer verbindlichen Grundflächenzahl (GRZ) wird die Versiegelung und Bebauung der Grundstücke nachhaltig geregelt. Darüber hinaus werden Aussagen zur GRZ 2 im Bebauungsplan getätigt, was wiederum einen positiven Effekt auf den kommunalen Klimaschutz hat.

Der überwiegende Teil des Plangebietes „Gartenstraße“ ist bereits bebaut bzw. versiegelt. Eine zusätzliche Neuversiegelung im Gebiet erreicht eine Größenordnung von etwa 2.000 m<sup>2</sup>. In dieser Größenordnung ist insgesamt nach Umsetzung der Planung nicht mit einer erhebli-

chen CO<sub>2</sub>-Produktion sowie nachteiligen Auswirkungen auf die klimatische Situation zu rechnen. Darüber hinaus ist das Ziel der Stadt Rheine eine Innenentwicklung und Nachverdichtung zu ermöglichen. Der Bebauungsplan setzt entsprechend die stadtentwicklungspolitischen Ziele fachgerecht um.

## **4 Immissionsschutz**

### **4.1 Schallschutz**

Auf das Bestandsgebiet „Gartenstraße“ wirken Lärmimmissionen durch Verkehrs- (Straße und Schiene) und Gewerbelärm. Um den Immissionsschutz im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes in der Gemengelage zwischen Gewerbegebiet, verkehrsintensiver Ortsein-/ausfahrtsstraße und schützenswerter Wohnbebauung sicherzustellen, wurden die schalltechnischen Auswirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs sowie der umliegenden Gewerbebetriebe auf das Plangebiet durch ein externes Ingenieurbüro (Uppenkamp & Partner, Sachverständige für Immissionsschutz GmbH) ermittelt und bewertet.

#### **4.1.1 Verkehrslärm (Straße- und Schiene)**

Der Verkehrslärm, ausgehend von der Hovestraße und den Bahnlinien im Westen sowie der Münsterstraße im Osten, ist im Rahmen einer Verkehrslärmberechnung wie üblich als freie Schallausbreitung untersucht worden. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Schienen- und Straßenverkehr sind bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive bzw. bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude erforderlich. Im Bebauungsplan sind entsprechende Lärmpegelbereiche grafisch dargestellt, die Bauschalldämmmaße sind entsprechend einzuhalten.

Von den im Bebauungsplan getroffenen, zusätzlichen Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch einen Einzelnachweis nach DIN 4109-1 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen (z. B. Garagen oder Lärmschutzwände) aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

#### **4.1.2 Gewerbelärm**

Die Berechnung des Gewerbelärmes ist mit Bestands- und Umgebungsbebauung des Plangebietes „Gartenstraße“ ausgeführt worden. Entlang der wichtigen Hovestraße, außerhalb des eigentlichen Plangebietes, wird der Entwicklungsdruck stets so hoch sein, dass sich entweder neue Nutzungen auf freistehenden Grundstücken ansiedeln werden oder neue Gebäude auf noch unbebauten Grundstücken errichtet werden. Dies bedeutet eine weitere Abschirmung für das Plangebiet „Gartenstraße“ hinsichtlich des Gewerbelärms, ausgehend von den westlich gelegenen Betrieben. Darüber hinaus ist festzustellen, dass leerstehende Gebäude an der Hovestraße (wie aktuell Hovestraße 17-19), trotz ihres Zustandes und Nichtnutzung, bestehen bleiben. Es lässt sich daher schließen, dass abgängige Gebäude erst bei rentablen und alternativen Nutzungen abgebrochen und erst dann die dann freiliegenden Grundstücke neu bebaut werden. Beides führt dazu, dass die Bestandsgebäude – trotz Leer-



stand bzw. Nichtnutzung – eine abschirmende Wirkung hinsichtlich des Lärmes auf das Plangebiet „Gartenstraße“ ausüben.

Gleiches gilt für die Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches der „Gartenstraße“. Aktuelle Anfragen zeigen, dass hoher Entwicklungsdruck und Investoreninteresse auf dem innenstadtnahen Quartier liegen, sodass auch hier nur von einem temporären Leerstand einzelner Immobilien ausgegangen werden muss, der zeitnah durch Ersatzbauten oder Umnutzungen kompensiert wird.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden im Hinblick auf die gegenseitige Rücksichtnahme Festsetzungen getroffen, die einerseits eine Einschränkung der genehmigten Gewerbebetriebe verhindern und gleichzeitig den Immissionsschutz der Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes „Gartenstraße“ gewährleisten. Aufgrund der Berechnung mit Bestands- und Umgebungsbebauung fällt das Berechnungsergebnis für einen Großteil des Plangebietes positiv – hinsichtlich einer Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), wie es faktisch im Bestandsgebiet der Gartenstraße vorhanden ist, – aus. Für den westlichen Rand des Plangebietes wird aus städtebaulichen Gründen ein Mischgebiet festgesetzt, was das bestehende, an der Hovestraße befindliche MI-Gebiet arrondiert. Die Ausweisung als Mischgebiet ist mit dem Immissionsschutzgutachten vereinbar und zeigt, dass die zugrundeliegenden Lärmoberwerte eingehalten werden. Hinsichtlich des Gewerbelärms sind keine textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Das Schallgutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

#### **4.2 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 118 wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet. Die in dieser Analyse enthaltenen Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse und Vögel sind in Form von Hinweisen in den Bebauungsplan übernommen worden. Darüber hinaus wurden erhaltenswerte Bäume und Gehölze durch einen Erhalt in der Planzeichnung festgesetzt und einer textlichen Klarstellung versehen. Die artenschutzrechtliche Prüfung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Zum Zeitpunkt der Entwurfsoffenlage vom 19.10. bis 27.11.2020 wurde der im Bebauungsplan mit einem Erhalt festgesetzte Baum an der Münsterstraße widerrechtlich gefällt. Eine Ausgleichspflanzung von mindestens 2 gleichartigen Bäumen wurde auf dem Grundstück gefordert, einer davon wird im vorderen Grundstücksbereich, ähnlich der Ausweisung im Bebauungsplan, angepflanzt werden.

**IV VERFAHRENSÜBERSICHT**

|                                                                                                                                                                      |                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Grundsatzbeschluss                                                                                                                                                   | 22.11.2017                    |
| Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB                                                                                                                             | 21.11.2018                    |
| Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB                                                                                                             | 21.11.2018                    |
| Ortsübliche Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur Offenlage                                                                                | 14.01.2019                    |
| Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB                                   | 22.01.– 22.02.2019            |
| Beschluss zur Änderung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB                                                                                   | 27.11.2019                    |
| Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB                                                                                                            | 17.06.2020                    |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung                                                              | 23.06.2020                    |
| Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB                           | 29.06.– 31.07.2020            |
| Beschluss über die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung und<br>Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB                                     | 23.09.2020                    |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage                                                                                                             | 07.10.2020                    |
| Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB                             | 19.10.– 27.11.2020            |
| Beschluss über die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung und<br>Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m § 3 Abs. 2 BauGB | 17.03.2021                    |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage                                                                                                             | 01.04.2021                    |
| Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange               | 14.04. – 12.05.2021           |
| Beschluss über die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung<br>Satzungsbeschluss                                                                                  | 16.06.2021<br>/<br>29.06.2021 |
| Rechtskraft                                                                                                                                                          | vsl. III. Quartal 2021        |

Rheine, 26.05.2021  
Stadt Rheine  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

.....

Matthias van Wüllen  
Leiter Stadtplanung

Anlagen

1. Immissionsschutzgutachten des Sachverständigenbüros Uppenkamp & Partner
2. Artenschutzrechtliche Prüfung