

Begründung

Bebauungsplan Nr. 328

Kennwort: "Cäcilienstraße"

- Vorentwurf -

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 17.06.2025

Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 328 „Wohnquartier Cäcilienstraße“

Begründung zum Vorentwurf

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Bg/We-22226011-04 / 17.06.2025

Inhalt:

I. Begründung zum Bauleitplan	5
1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich / Verfahren	5
2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis.....	5
3. Anpassungen an Planungsvorgaben	6
3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	6
4. Ausgangssituation.....	6
5. Planungskonzeption	7
5.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.1 Maß der baulichen Nutzung	7
5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche.....	8
5.4 Örtliche Bauvorschriften	9
6. Erschließung	9
6.1 Verkehrserschließung / Grundstückerschließung	9
6.2 Ver- und Entsorgung	10
7. Umweltverträglichkeit.....	10
7.1 Immissionsschutz.....	10
7.2 Altlasten / Kampfmittel.....	11
7.3 Natur und Landschaft / Begrünung	11
8. Hochwasserschutz.....	12
9. Denkmalschutz / Denkmalpflege	13
10. Planverwirklichung / Bodenordnung	13
11. Flächenbilanz	14
II. Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen	15
1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	15
1.1 Boden / Fläche.....	15
1.2 Gewässer / Grundwasser	15
1.3 Klima / Lufthygiene.....	16
1.4 Arten / Lebensgemeinschaften.....	16
1.5 Orts- / Landschaftsbild	16

1.6	Mensch / Gesundheit.....	17
1.7	Kulturgüter / Sonstige Sachgüter	17
1.8	Wechselwirkungen	17
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	17
2.1	Fläche / Boden.....	17
2.2	Gewässer / Grundwasser	18
2.3	Klima / Lufthygiene.....	18
2.4	Arten- / Lebensgemeinschaften	18
2.5	Orts- / Landschaftsbild	18
2.6	Mensch / Gesundheit.....	18
2.7	Kulturgüter / Sonstige Sachgüter	19
2.8	Wechselwirkungen	19
3.	Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	19
3.1	Vermeidungs-/Verhinderungs-/Verringerungsmaßnahmen	19
3.2	Ausgleichmaßnahmen	19
3.3	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	20
III.	Verfahren	21

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich / Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat am ____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 328 „Wohnquartier Cäcilienstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Plangeltungsbereich in der Gemarkung Rheine-Stadt, Flur 114 ist im Deckblatt dieser Begründung dargestellt und umfasst die Flurstücke Nr. 588, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1024, 1025, 1026, 1029, 1030, 1032, 1033, 1035 und 1075. Er weist insgesamt eine Größe von ca. 0,9 ha auf. Er befindet sich inmitten des Siedlungsbereiches des Stadtteiles Dorenkamp, zwischen der „Breiten Straße“ im Norden und der „Mittelstraße“ im Süden.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Die Stadt Rheine hat nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Baugesetz fordert gemäß § 1a Abs. 2 BauGB einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen insbesondere die Möglichkeiten der Nachverdichtung zu nutzen.

Die heutige Bebauung an der „Cäcilienstraße“ wird durch ein Doppelhaus mit der für den Stadtteil charakteristischen Gestaltung historischer Arbeiterhäuser und durch ein Mehrfamilienhaus gebildet. Aufgrund eines hohen Sanierungsbedarfes und Leerstandprobleme hat sich sowohl die marktwirtschaftliche als auch die soziale Situation entlang der „Cäcilienstraße“ in den vergangenen Jahren sehr negativ entwickelt, weshalb die frühere Bebauung teilweise bereits abgebrochen worden ist. Der Haupteigentümer der Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sieht inzwischen eine Neustrukturierung von diesem vor, um insbesondere die Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld zu verbessern. Das Plangebiet soll durch die Errichtung dichter Baustrukturen einer effizienten Flächennutzung zugeführt und die aus dem Abbruch resultierende Brachfläche reaktiviert werden.

Im Zuge der geplanten Neustrukturierung ist auch die Verlegung der „Cäcilienstraße“ vorgesehen. Hierdurch soll die Grundstücksparzellierung langfristig optimiert werden. Der Quartierseingang von Seiten der „Breite Straße“ ist durch zwei moderne Mehrfamilienhäuser geprägt, welche zukünftig um ein weiteres ergänzt werden sollen. Um auch hier zu einer geeigneten Parzellierung zu gelangen, werden die Gebäude ebenfalls in den Plangeltungsbereich einbezogen.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Es gelten daher die Vorschriften des § 13a BauGB für die Fälle des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Auch insofern besteht kein Grund, von der Anwendung

der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB Abstand zu nehmen. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschrift des § 13a BauGB aufgestellt.

3. Anpassungen an Planungsvorgaben

3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Rheine aus dem Jahr 2004, einschließlich der bis Juli 2024 vorgenommenen Änderungen, weist das Plangebiet als „Wohnbauflächen“ aus. Diese Darstellung setzt sich in den umliegenden Gebieten fort. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende „Breite Straße“ ist als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Mit den beabsichtigten Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan den planungsrechtlichen Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

4. Ausgangssituation

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Stadtteil Dorenkamp, zwischen der „Breiten Straße“ im Norden und der „Mittelstraße“ im Süden. Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Brachfläche dar. Bis etwa zum Jahr 2011 ist die „Cäcilienstraße“ beidseitig mit Wohnhäusern bebaut gewesen, wobei der bauliche Bestand zwischen den Jahren 2004 und 2011 deutlich reduziert worden ist. Aufgrund von Aufgrund eines hohen Sanierungsbedarfes und Leerstandprobleme ist der Straßenabschnitt im Jahr 2011 schließlich als Maßnahme in das Integrierte Handlungskonzept zur „Sozialen Stadt Dorenkamp“ aufgenommen worden. Aufgrund der schon zum damaligen Zeitpunkt geplanten Verlegung der „Cäcilienstraße“ sollte die Straßen- und Freiflächenplanung gefördert werden. In Absprache mit dem Fördergeber sowie dem Grundstückseigentümer wurde diese Maßnahme zugunsten anderer Maßnahmen der „Sozialen Stadt Dorenkamp“ nicht weiterverfolgt.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ein Mehrfamilienhaus und ein Doppelhaus, die über die mittig durch das Plangebiet verlaufende „Cäcilienstraße“ erschlossen werden. Diese Straße verbindet im Norden die „Breite Straße“ und im Süden die „Mittelstraße“, wobei eine Durchfahrt zur „Mittelstraße“ durch fest installierte Poller verhindert wird.

Das Plangebiet weist ein deutliches Gefälle nach Norden auf. Es erreicht im Norden Höhen von ca. 43 m über Normalhöhennull (NHN) und im Süden von ca. 48 m ü. NHN.

5. Planungskonzeption

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der umgebenden Bebauung soll der Plangebungsbereich zu einem städtebaulich geordneten Wohngebiet entwickelt werden. Hierzu wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird dieses in WA1 und WA2 gegliedert.

Um der Entwicklung von Nutzungen vorzubeugen, die das vorhandene und zukünftige Wohnen z.B. durch eine unverhältnismäßig hohe Verkehrsfrequenz stören könnten, sind u.a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

Von Tankstellen gehen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus. Neben erheblichen Lärmemissionen, z. B. durch Reparatur- oder Autowascheinrichtungen, kommt es auch zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch). Zudem wird ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugt. Aus diesen Gründen können Tankstellen nur in Ausnahmefällen verträglich in Wohngebiete integriert werden. Eine Ausnahmesituation liegt hier nicht vor.

Gartenbaubetriebe erfordern i. d. R. eine große Betriebsfläche, haben aber vergleichsweise geringe Anforderungen an die Infrastrukturausstattung. Größere Freiflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zudem könnten Gartenbaubetriebe von dem guten infrastrukturellen Angebot (Verkehrerschließung, Kindergarten usw.) in diesem Wohngebiet nicht bzw. nur bedingt profitieren. Allerdings können in dem zu Wohnzwecken genutzten Umfeld Störungen durch den Gartenbaubetrieb z. B. in Form von Maschinengeräuschen oder dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, nicht ausgeschlossen werden. Damit der Standort der städtebaulichen Zielstellung entsprechend weiterhin als ruhiges Wohnquartier gesichert werden kann, werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption des Grundstückseigentümers.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Die GRZ erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung, wie sie der umgebenden Bebauung entspricht. Zudem wird der Gesamteindruck eines durchgrünt und aufgelockerten Baugebietes erhalten. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen die Errichtung von maximal zwei bzw. drei Vollgeschossen.

Die Höhe eines Vollgeschosses ist gesetzlich nicht definiert, weshalb durch eine geschickte Ausnutzung der bisherigen Regelungen deutlich höhere Gebäude als im näheren Umfeld entstehen könnten. Für die räumlich wahrnehmbare Struktur ist die Höhe der Gebäude entscheidend. Um die Gebäude im Plangebiet in ihrer Kubatur verbindlich zu beschränken und Überschreitungen auszuschließen, wird die Höhe der Gebäude deshalb zusätzlich durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe definiert.

Die Gebäudehöhe wird im WA1 und WA2 bewusst auf ein einheitliches Maß begrenzt, um starke Höhenschwankungen durch bspw. die Errichtung eines weiteren Staffelgeschosses im WA1 zu vermeiden. Die Festlegung der maximalen Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußboden orientiert sich am Geländeniveau und an der geplanten Straßenverkehrsfläche.

Die Umsetzung von Wohnraum in vorhandenen Siedlungsbereichen fordert zunehmend kompakte Siedlungsstrukturen. Im Bebauungsplan wird die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude daher begrenzt. Hierdurch soll eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke und die damit verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen durch bspw. einen nicht vorhersehbaren zusätzlichen Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen vermieden werden. Entlang der „Breite Straße“ wird hierzu eine höhere Dichte ermöglicht, die sich nach Süden hin verringert.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese wird unter Berücksichtigung der städtebaulichen Konzeption des Grundstückseigentümers auf Einzelhäuser beschränkt.

Die Baugrenzen orientieren sich in der Regel am einheitlich festgelegten Abstand zu den (neu festgesetzten) Verkehrsflächen sowie zu den Außengrenzen des Plangeltungsbereiches und ermöglichen den Bauherren individuelle Spielräume.

Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um eine möglichst flexible Ausnutzbarkeit der Grundstücksfläche zu ermöglichen. Ein seitlicher Abstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist erforderlich, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und eine ausreichende Sicht für ein- und ausfahrende Fahrzeuge zu ermöglichen.

Zwischen Garageneinfahrt bzw. überdachtem Stellplatz und der der Einfahrt zugeordneten Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten, um den Straßenraum optisch nicht zu sehr einzuschränken. Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, sodass im Ergebnis dem Flächenbedarf des ruhenden Verkehrs Rechnung getragen werden kann. Die Flächen sind von der öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken, um eine visuelle Gliederung sowie Auflockerung des Straßenraumes zu erreichen. Die Abstandsflächen können bspw. zur Eingrünung der Carports und Garagen genutzt werden.

Gemäß § 8 Abs. 1 BauO NRW sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen oder zu begrünen und zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Zur Aufwertung des Ortsbildes sind Regelungen zur Gestaltung von Mülltonnenstellplätzen in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit den Festsetzungen zur Art und Weise der Gestaltung sollen zum einen Müll- und Wertstofftonnen den Blicken entzogen und zum anderen die einheitliche Gestaltung der Freiräume gewährleistet werden.

Der Dachlandschaft kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung in die Umgebung zu. Im Sinne eines harmonischen Einfügens werden Vorgaben zur einheitlichen Gestaltung von Solaranlagen auf Dachflächen getroffen. Bei Flachdächern dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die festgesetzte Oberkante geringfügig überschreiten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird nicht erhöht, um der Errichtung von Gebäudevolumina vorzubeugen, die einen deutlichen Gegensatz zur benachbarten Bebauung darstellen. Der erforderliche Abstand von aufgeständerten Anlagen von der Gebäudeaußenkante steht in Relation zur Anlagenhöhe, sodass der Abstand mit Anlagenhöhe im Sinne eines harmonischen Einfügens in das Umfeld steigt.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung / Grundstückerschließung

Das Plangebiet wird im Bestand über die „Cäcilienstraße“ erschlossen, welche im Norden an die „Breite Straße“ anschließt. Eine Durchfahrt zur „Mittelstraße“ wird durch fest installierte Poller verhindert. Zukünftig ist eine Verlagerung der „Cäcilienstraße“ im westlicher Richtung vorgesehen, um die Grundstücksparzellierung langfristig optimieren zu können. Die Verkehrsfläche soll perspektivisch durchgängig befahren werden können. Nach aktuellen Überlegungen soll sie als Einbahnstraße ausgestaltet werden. Gleichzeitig wird in Erwägung gezogen die „Cäcilienstraße“ als verkehrsberuhigten Bereich zu gestalten. Ziel dieser Maßnahme ist es, die Aufenthaltsqualität im Quartier zu verbessern, die Geschwindigkeit des Kfz-Verkehrs zu reduzieren und insbesondere den nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmern – wie Fußgängerinnen, Fußgängern und Radfahrenden – Vorrang einzuräumen.

Die Verkehrsfläche befindet sich derzeit in Privatbesitz und soll auch nach der Verlegung privat bleiben. Daher wird sie als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Errichtung der Stellplatzanlagen richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Rheine. Für den ruhenden Verkehr wird derzeit die Einrichtung offener Stellplätze in den Außenanlagen zwischen den Gebäuden in Betracht gezogen. Diese Lösung könnte eine gute Erreichbarkeit der Gebäude sowie eine klare Zuordnung der Stellplätze ermöglichen, ohne das Straßenbild wesentlich zu beeinträchtigen.

Auch für den Fahrradverkehr werden derzeit Überlegungen angestellt: So sollen nach aktuellen Überlegungen geschlossene Fahrradgaragen vorgesehen werden, die eine sichere und witterungsgeschützte Abstellmöglichkeit – auch für hochwertige Fahrräder – bieten. Damit würde dem

steigenden Bedarf an sicheren Fahrradabstellplätzen Rechnung getragen und die Nutzung des Fahrrads als umweltfreundliches Verkehrsmittel gefördert.

Insgesamt zielt das vorstehend diskutierte Verkehrskonzept darauf ab, eine sichere, nachhaltige und quartiersverträgliche Mobilität zu ermöglichen und die angestrebte hohe Aufenthaltsqualität im Plangebiet zu unterstützen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Aufgrund der geplanten Verlegung der „Cäcilienstraße“ werden die bestehenden Leitungen zurückgebaut. Im Rahmen der Neuerrichtung ist der Einbau eines Trennsystems vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser wird der öffentlichen Kanalisation zugeführt und einer geeigneten Kläranlage zugeleitet.

Im Rahmen des Planverfahrens wird eine Baugrunduntersuchung erstellt. Da die Flächen bereits früher baulich genutzt wurden, ist eine Versickerungsfähigkeit der Böden nicht zu erwarten.

Nach derzeitigen Überlegungen soll das anfallende Regenwasser voraussichtlich getrennt vom Schmutzwasser erfasst und einer geordneten Ableitung zugeführt werden. Eine Versickerung vor Ort erscheint aufgrund des oberflächennah anstehenden Mergels als nicht realisierbar. Vor diesem Hintergrund wird angestrebt, durch eine mögliche Rückhaltung des Regenwassers eine Entlastung der Kanalisation zu erreichen. Im Rahmen der weiteren Planung wird derzeit geprüft, in welchem Umfang entsprechende Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung innerhalb des Plangebiets umgesetzt werden könnten.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionsschutz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen durch Lärm. Das festgesetzte Baugebiet (WA) beinhaltet schutzbedürftige Nutzungen, die vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche bewahrt werden müssen.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur „Breite Straße“ wird im Rahmen des Planverfahrens eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Ergebnisse werden zur Offenlage ergänzt.

Bedingt durch die Lage des Plangebietes im bestehenden Siedlungskörper sind etwaige Emissionen von landwirtschaftlichen Nutzungen (Geruch, Lärm, Staub) nicht zu erwarten.

7.2 Altlasten / Kampfmittel

Altlasten sind nicht bekannt und angesichts der bisherigen Flächennutzung nicht zu erwarten.

7.3 Natur und Landschaft / Begrünung

Durch die neuen Nutzungsmöglichkeiten werden planungsrechtliche Eingriffe in Natur und Landschaft bewirkt. Betroffen sind vor allem die bislang unbebauten Brachflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches. Die Versiegelung wird durch die Ausweisung der Baufelder sowie die GRZ begrenzt.

Im Rahmen des Planverfahrens ist eine Artenschutzprüfung¹ der Stufe I erstellt worden. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass „im Bereich des Untersuchungsgebietes Vorkommen planungsrelevanter europäisch geschützter Vogel- und Fledermausarten (als Nahrungsgäste) zu erwarten sind. Es kann jedoch ausgeschlossen werden, dass Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorhabenbedingt ausgelöst werden. [Es] [...] ist keine vertiefende Art-für-Art-Analyse erforderlich, die in der ASP-Stufe II – vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände – zu bearbeiten wäre.“

Die Ergebnisse der Stadtklimaanalyse der Stadt Rheine von Oktober 2023 zeigen einen Handlungsbedarf für die zur Umstrukturierung anstehenden Flächen (Handlungspriorität 3 und keine vorrangige Handlungspriorität). Daher sind die potenziellen Auswirkungen und Optimierungsmöglichkeiten im Verfahren zur Planung bis zur Veröffentlichung näher zu prüfen. Die Fachbehörden werden gebeten, der Stadt andere oder weitergehende Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

Nach aktuellen Überlegungen soll im Rahmen der baulichen Umsetzung dieses Bebauungsplanes ein Grünkonzept verfolgt werden, das sich an den allgemein anerkannten Standards für die Durchgrünung von Baugebieten orientiert. Angestrebt wird dabei eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Plangebiet, eine positive Beeinflussung des Mikroklimas sowie ein Beitrag zur Förderung der Biodiversität. Denkbar wäre in diesem Zusammenhang die Pflanzung standortgerechter Bäume, Sträucher und Rasenflächen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Raum.

Ein möglicher Schwerpunkt kann auf der Gestaltung der Südfassaden der Gebäude liegen: Da diese Flächen voraussichtlich für Photovoltaikanlagen genutzt werden sollen, erscheint ein niedriger Bewuchs sinnvoll, um Verschattungen zu vermeiden und die Effizienz der Module zu sichern. In diesem Zusammenhang wäre auf hochwachsende Gehölze vor den Südfassaden zu verzichten; stattdessen könnten bodennahe, pflegeleichte Pflanzungen wie Stauden, Gräser oder niedrigwüchsige Sträucher in Betracht gezogen werden.

Auch eine Dach- und Fassadenbegrünung wird derzeit eher zurückhaltend bewertet, da die extensive Nutzung dieser Flächen für Photovoltaikanlagen im Vordergrund steht. Eine Begrünung könnte die

¹ Volpers & Mütterlein GBR i.A.v. Wohnungsverein Rheine, Artenschutzprüfung, Stufe I -Vorprüfung im Rahmen der Entwicklung von Wohnbauflächen in 48431 Rheine, Cäcilienstraße, Osnabrück, 05.2021

Installation und den Betrieb der Anlagen beeinträchtigen und wird daher momentan nicht weiterverfolgt. Insgesamt zielt das Grünkonzept darauf ab, die funktionalen Anforderungen der Energiegewinnung durch Photovoltaik mit den übergeordneten Zielen der ökologischen Aufwertung und Durchgrünung des Baugebiets in Einklang zu bringen.

Im Rahmen der baulichen Umsetzung soll nach derzeitigen Überlegungen für das Plangebiet ein innovatives Energiekonzept entwickelt werden, das bewusst von den gängigen kW-Standards abweicht. Im Fokus steht dabei die Idee, energieautarke Low-Tech-Häuser zu realisieren, die sich durch eine weitgehende Enttechnisierung und eine hohe Eigenversorgung mit lokal erzeugter Energie auszeichnen.

Im Unterschied zu konventionellen Gebäuden, die häufig auf eine Vielzahl technischer Systeme zur Energieeinsparung und -versorgung setzen, wird derzeit erwogen, den Schwerpunkt auf eine Reduzierung der Gebäudetechnik zu legen. Dies würde bedeuten, weitgehend auf komplexe, wartungsintensive und potenziell störanfällige Anlagen zu verzichten. Stattdessen könnten bauliche Maßnahmen wie eine optimierte Gebäudehülle, passive Solarnutzung, natürliche Belüftung und Verschattung sowie eine kompakte Bauweise genutzt werden, um den Energiebedarf bereits im Entwurf zu minimieren.

Die Energieversorgung der Gebäude könnte vorrangig über vor Ort erzeugten Strom erfolgen, insbesondere durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen. Um eine möglichst hohe Eigenversorgung und Unabhängigkeit vom öffentlichen Stromnetz zu ermöglichen, wird derzeit die Ausstattung der Gebäude mit groß dimensionierten Batteriespeichern in Betracht gezogen. Diese würden es erlauben, den tagsüber erzeugten Solarstrom auch in den Abend- und Nachtstunden sowie bei geringer Sonneneinstrahlung zu nutzen.

Mit diesem Ansatz wird ein hoher Grad an Energieautarkie angestrebt. Die Kombination aus einem Low-Tech-Konzept und lokaler Stromerzeugung mit Speichermöglichkeit könnte dazu beitragen, die Betriebskosten zu senken, die Versorgungssicherheit zu erhöhen und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Gleichzeitig würden die Gebäude durch die Enttechnisierung potenziell nutzerfreundlicher, wartungsärmer und langlebiger gestaltet.

Insgesamt stellt dieses Energiekonzept eine mögliche Besonderheit im Plangebiet dar, die im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung und zur Unterstützung der Klimaschutzziele weiterverfolgt werden soll.

8. Hochwasserschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsprogrammes Hochwasserschutz zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels ist eine Gefährdung durch Hochwasserereignisse von oberirdischen Gewässern sowie Starkregen zu prüfen.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine offenen Wasserstrukturen vorhanden.

Die Starkregenhinweiskarte für NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) stellt eine Ergänzung zu den deutschlandweit verfügbaren Hochwasserkarten und Hochwasserrisikokarten dar. Im Nordwesten des Plangeltungsbereiches wird südlich des Gebäudes Nr. 89 eine Sammelfläche dargestellt. Diese weist Wasserhöhen zwischen 13 cm und 24 cm auf.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (gem. § 76 Abs. 1 WHG). Das Plangebiet befindet gemäß der Gewässerstationierungskarte des Landes Nordrhein-Westfalen innerhalb des Einzugsgebietes 339111, welches im Osten von der Ems durchflossen wird (gem. § 3 Nr. 13 WHG). Der Schutz vor Meeresüberflutungen ist aufgrund der Lage des Geltungsbereiches gewährleistet.

Raumbedeutsame Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden bzw. nicht vorgesehen.

Eine grenzüberschreitende Koordinierung der Planung und Maßnahmen zum Hochwasserschutz zur Minimierung der Hochwasserrisiken ist aufgrund der Lage des Geltungsbereiches nicht erforderlich.

Anhand vorliegender Erkenntnisse sind durch die Lage und die bauliche Prägung des Geltungsbereiches keine Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse zu erwarten.

Einrichtungen der kritischen Infrastruktur sind im Plangeltungsbereich nicht vorgesehen. Lokale Energieversorgungsanlagen sind durch den Betreiber gegebenenfalls punktuell zu schützen.

9. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzes. Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Bodendenkmälern vor. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht beeinträchtigt.

Auf ggf. erforderliche Maßnahmen beim Auffinden denkmalgeschützter Objekte (Baudenkmäler) wird in der Planzeichnung gesondert verwiesen.

10. Planverwirklichung / Bodenordnung

Eine Planverwirklichung ist gegeben. Die Flurstücke befinden sich im privaten Eigentum, sodass bodenordnerische Maßnahmen zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Boden und deren Eigentums- und Besitzverhältnisse voraussichtlich nicht notwendig sind.

11. Flächenbilanz

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,9 ha.

II. Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 S. 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Umweltbelange werden dennoch auf Grundlage allgemein verfügbarer Materialien ermittelt und mögliche Umweltauswirkungen bewertet (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

1.1 Boden / Fläche

Der Plangeltungsbereich liegt entsprechend der Bodenübersichtskarte (BÜK 200) in der Bodenlandschaft „Böden der Rheiner Höhen aus Kalk- und Kalkmergelstein“. Als Bodentyp wird gemäß der Bodenkarte (BK 50) überwiegend „Rendzina-Braunerde“ angegeben. Eine Bewertung der Schutzwürdigkeit der Böden liegt für den betreffenden Bereich nicht vor. Im Süden des Plangebietes befinden sich „Rendzina“-Böden. Die Böden werden in Bezug auf ihre Schutzwürdigkeit als „tiefgründige Sand- oder Schuttböden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte“ bezeichnet.

Der Plangeltungsbereich stellt sich im Bestand überwiegend als unbebaute Brachfläche dar. Östlich der „Cäcilienstraße“ sind ein Doppel- und Mehrfamilienhaus vorhanden. Das Plangebiet war früher vollständig mit Wohngebäuden bebaut, die aufgrund von Sanierungsbedarf und zunehmenden Leerständen inzwischen abgebrochen wurden.

Altlasten (Altstandorte, Altablagerungen) sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Im Plangeltungsbereich verlaufen keine offenen Gewässerstrukturen und es sind keine Überschwemmungsgebiete vorhanden. Unmittelbar an das Plangebiet grenzen auch keine Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete an. Die Starkregengefahrenhinweiskarte stellt im Nordwesten des Plangeltungsbereiches, südlich des Gebäudes Nr. 89 eine Sammelfläche dar. Weitere Sammelflächen oder erhöhte Fließgeschwindigkeiten sind der kartographischen Darstellung nicht zu entnehmen.

Die Niederschlagsversickerung erfolgt derzeit auf den unversiegelten Flächen im Plangeltungsbereich.

1.3 Klima / Lufthygiene

Der Klimaatlas Nordrhein-Westfalen zeigt für das Plangebiet eine mittlere Jahrestemperatur von 11 °C bis 12 °C und einen mittleren Jahresniederschlag von 900 mm bis 1.000 mm. Die klimatische Wasserbilanz wird mit 100 mm bis 200 mm angegeben. Sie stellt die Differenz zwischen Niederschlag und potenzieller Verdunstung dar und ist ein Indikator für einen humiden Standort.

Im Plangebiet ist aufgrund der im Umfeld vorhandenen Bebauung und der damit verbundenen Versiegelung von einem Wärmeinseleffekt, einer geringen Luftfeuchtigkeit sowie geringen Windgeschwindigkeiten auszugehen. Entsprechend der Darstellung des Klimaatlas NRW liegt innerhalb des Plangeltungsbereiches ein Stadtrand-Klimatop vor. Die nächtliche Abkühlung ist demnach stark eingeschränkt und im Wesentlichen von der Umgebung abhängig. Die lokalen Winde und Kaltluftströme werden durch die umliegende Bebauung behindert.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Westmünsterland“. Natura-2000-Gebiete sowie Naturdenkmäler sind nicht in unmittelbarer Umgebung vorhanden. In einer Entfernung von ca. 550 m (Luftlinie) befindet sich das Naturschutzgebiet Waldhügel (ST-093).

Als potenzielle natürliche Vegetation ist ein trockener Eichen-Buchenwald anzunehmen. Demnach sind vor allem Arten wie Stieleiche, Traubeneiche, Sandbirke und Vogelbeere zu erwarten. Das Plangebiet selbst stellt sich im Bestand überwiegend als Brachfläche dar.

Mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheiten² wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes geprüft und berücksichtigt. Im Ergebnis sind vorliegend keine artenschutzrechtlichen Betroffenheiten zu erwarten.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt Landschaftsraum „Rheiner Höhen“. Dieser stellt eine naturräumliche Verbindung zwischen den „Ochtruper Höhen“ im Südwesten und den Ausläufern des Teutoburger Waldes im Nordosten dar. Eine Bewertung des Landschaftsbildes liegt nicht vor.

Das Ortsbild ist durch die umliegende Bebauung geprägt. Diese setzt sich überwiegend aus dichteren Strukturen zusammen. So sind insbesondere die Flächen östlich des Plangebietes durch Mehrfamilienhäuser geprägt. Westlich angrenzend befinden sich mehrere Einfamilienhäuser. Das Plangebiet stellt demgegenüber aufgrund seiner Größe und Lage eine Unterbrechung des Siedlungskörpers dar.

² Volpers & Mütterlein GBR i.A.v. Wohnungsverein Rheine, Artenschutzprüfung, Stufe I -Vorprüfung im Rahmen der Entwicklung von Wohnbauflächen in 48431 Rheine, Cäcilienstraße, Osnabrück, 05.2021

1.6 Mensch / Gesundheit

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Stadtteils Dorenkamp. In den angrenzenden Bereichen gibt es bereits bestehende Wohngebiete sowie soziale, kulturelle und technische Infrastruktureinrichtungen. Südlich des Plangeltungsbereichs befinden sich mehrere Spielplätze und das Naturschutzgebiet Waldhügel, das zur Naherholung genutzt werden kann und fußläufig erreichbar ist.

1.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Innerhalb des zu ändernden Bereiches sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden. Auch Sachgüter mit besonderem wirtschaftlichen Wert existieren nicht.

1.8 Wechselwirkungen

Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich grundsätzlich untereinander und stehen teilweise in einem engen gemeinsamen Wirkungszusammenhang. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die beschriebenen Zusammenhänge hinausgehen, sind jedoch nicht erkennbar.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Umweltauswirkungen können sich grundsätzlich auf alle Schutzgüter erstrecken. Dabei sind nach § 1 Abs. 6 S. 7 a, c und d BauGB neben den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt auch der Mensch sowie seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt, die Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie die sonstigen Belange nach § 1 Abs. 6 S. 7 b, e – i BauGB und nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB zu untersuchen.

2.1 Fläche / Boden

Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ bedeuten hier, dass die Fläche für die bauliche Nutzung, auf welche sich die Bauleitplanung bezieht, in Anspruch genommen wird. Durch die mit dem § 13a BauGB verfolgte Innenentwicklung wird einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich entgegengewirkt.

Die Planung berücksichtigt den früheren baulichen Bestand und ermöglicht keine zusätzliche Versiegelung innerhalb des Plangeltungsbereichs. Die Flächen sind derzeit unbebaute Brachflächen, deren Bodenfunktion aufgrund der früheren Nutzung jedoch eingeschränkt ist.

2.2 Gewässer / Grundwasser

Die planungsrechtlich ermöglichte Nutzung der Flächen wird bei Umsetzung der verbindlichen Planung die Versickerung des Niederschlagswassers einschränken. Allerdings ist aufgrund des früheren baulichen Bestandes nicht mit einem erhöhten Ableitungsvolumen zu rechnen.

2.3 Klima / Lufthygiene

Die planungsrechtlich ermöglichte Flächeninanspruchnahme kann kleinräumige Klimabeeinflussungen verursachen. Mit der Erhöhung der Rauigkeit des Geländereiefs durch bauliche Anlagen ist eine Reduzierung der bodennahen Windgeschwindigkeiten zu erwarten. Zudem wird durch die Versiegelung der Oberflächen die Frischluftproduktion verringert. Gleichzeitig ist mit stärkeren Temperaturschwankungen und tendenziell geringerer Luftfeuchtigkeit zu rechnen.

2.4 Arten- / Lebensgemeinschaften

Durch die Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen kann in gewisser Weise das Artengefüge innerhalb des Plangeltungsbereiches eingeschränkt werden. Die bauliche Inanspruchnahme kann eventuell zu einer Verdrängung einzelner Individuen führen.

Artenschutzrechtlich relevante Belange im Sinne des BNatSchG werden nach gutachterlicher Überprüfung jedoch nicht berührt. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG liegen für planungsrelevante Arten unter Berücksichtigung von Artenschutz-, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht vor.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Die Umgebung des Plangebietes ist durch wohnbauliche Nutzungen geprägt. Die vorgesehene Maßstäblichkeit der hinzutretenden Bebauung trägt zu einer Weiterentwicklung des vorhandenen Erscheinungsbildes sowie zur Schließung von Baulücken bei.

2.6 Mensch / Gesundheit

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit der im Umfeld vorhandenen Nutzungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

2.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden, wodurch mit keinen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes zu rechnen ist.

2.8 Wechselwirkungen

Durch die vorliegende Planung werden keine Auswirkungen erwartet, die Wechselwirkungen hervorrufen könnten.

3. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Vermeidungs-/Verhinderungs-/Verringerungsmaßnahmen

Das Plangebiet wird im geltenden Flächennutzungsplan bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellt und ist das Ergebnis eines umfangreichen Planungs- und Abwägungsprozesses mit abschließender Genehmigung durch die Verwaltungsbehörde. Der Bereich bietet die Möglichkeit, das bestehende Wohngebiet sinnvoll zu ergänzen und den perspektivischen Lückenschluss zwischen der „Breite Straße“ und der „Mittelstraße“ vorzubereiten. Das Areal kann von der neu herzustellenden Verkehrsfläche („Cäcilienstraße“) erschlossen werden. Hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotenzials ist das Gebiet als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung zulässt. Potenzielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB) und der geplanten Baugebietsnutzung können voraussichtlich vermieden oder bewältigt werden. Die Flächen stehen für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zur Verfügung. Andere besser geeignete und kurzfristig verfügbare Alternativflächen sind in der Stadt Rheine derzeit nicht vorhanden.

3.2 Ausgleichmaßnahmen

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da zudem die rechtlich zulässige Versiegelung unverändert beibehalten wird und ansonsten keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

3.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Planungsalternativen betreffen ausschließlich die Verkehrsführung. Zu Beginn des Planverfahrens wurde erwogen, im Süden des Plangeltungsbereiches eine Wendeanlage zu errichten, um die bestehende Situation der fehlenden durchgängigen Befahrbarkeit beizubehalten. Diese Idee wurde jedoch verworfen, da die Wendeanlage für Müllfahrzeuge dimensioniert werden müsste und dadurch für das relativ kleine Plangebiet überdimensioniert wäre. Stattdessen wird eine durchgängige Verkehrsführung angestrebt, die eine bessere Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer gewährleistet.

Aufgestellt:
Osnabrück, 17.06.2025
Bg/We-22226011-04

Planungsbüro Hahm GmbH

III. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 328, Kennwort: „Cäcilienstraße“ wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Hahm GmbH
Am Tie 1
49086 Osnabrück

Osnabrück, _____.____.____

Die Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 328 Kennwort: „Cäcilienstraße“ 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

Volpers & Mütterlein GBR i.A.v. Wohnungsverein Rheine, Artenschutzprüfung, Stufe I -Vorprüfung im Rahmen der Entwicklung von Wohnbauflächen in 48431 Rheine, Cäcilienstraße, Osnabrück, 05.2021