

ANLAGE 1

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14,

Kennwort: "Wohnquartier Lingener Straße", der Stadt Rheine

I. Abwägungsbeschluss

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Es wird festgestellt, dass aus der Öffentlichkeit keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

2.1 Bezirksregierung Münster: Dezernat 54
(Wasserwirtschaft, einschl. anlagenbezogener Umweltschutz)
Stellungnahme vom 07.08.2025, Aktenzeichen: 54.13.03-227/2021.0371

Inhalt:

„das Dezernat 54 Wasserwirtschaft der Bezirksregierung Münster hat die Unterlagen zu dem oben genannten Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher Sicht geprüft. Die Belange des Dezernates 54 werden durch das Vorhaben berührt, es werden jedoch keine Bedenken vorgebracht.

Hinweis aus dem Bereich Hochwasserrisikomanagement:

Hinweis auf die Starkregenhinweiskarten

Die Belange der Starkregenvorsorge wurden thematisiert und sollten auch im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt werden.

Hinweis Interpretationshilfe Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Am 01.09.2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz in Kraft getreten. Der Plan soll das Wasserrecht unterstützen und ergänzen. Er dient dazu den Hochwasserschutz u. a. durch vorausschauende Planung zu verbessern. Die Ziele des BRPH sind bindend und daher im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen.

Die Interpretationshilfe zum BRPH ist hier einsehbar: https://www.bezreg-muenster.de/system/files/media/document/file/32_interpretationshilfe_brph.pdf

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan den Belangen angemessen Rechnung trägt.

2.2 Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15
Stellungnahme vom 29.07.2025

Inhalt:

„die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 14 bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Ich gehe davon aus, dass die Telekommunikationslinien punktuell gesichert, aber unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben können. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.

Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßen- und Kanalbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absenderadresse dieser E-Mail so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

*Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse
Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter
<https://trassenauskunftkabel.telekom.de>.*

Für die zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen

geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich.“

Abwägungsvorschlag:

Es wird festgestellt, dass grundsätzlich keine Einwände erhoben werden.

Bezogen auf die mitgeteilten Hinweise werden diese dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt und darauf aufmerksam gemacht, dass vorab von Baumaßnahmen und Bodeneingriffen etwaige Beeinträchtigungen von Leitungen durch Leitungsabfrage bei den Versorgern auszuschließen sind. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen.

2.3 Kreis Steinfurt: Amt für Planung, Naturschutz und Mobilität Stellungnahme vom 12.08.2025

Inhalt:

„zur vorliegenden Planung werden folgende Anregungen und Hinweise vorgetragen:

Bodenschutz, Abfallwirtschaft

Gem. Anlage 6 des B-Planes wurden im Zuge von Baugrunderkundungen mineralische Auffüllungen mit erhöhtem PAK-Gehalt festgestellt. Bei Realisierung von Bauvorhaben und entsprechenden baurechtlichen Verfahren bitte ich die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt zu beteiligen, um eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung von Abfällen zu sicherzustellen. Auskunft erteilt Herr XXXX [Unkenntlichmachung aus Datenschutzgründen]

Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht des Kreises Steinfurt wird darauf hingewiesen, dass in der überreichten Plandarstellung in der Baunutzungsschablone ein "allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen worden ist.

In der mit überreichten schalltechnischen Untersuchung wird unter Kapitel 7 "Gewerbelärm" darauf hingewiesen, dass an den künftigen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) um mindestens 2 dB(A) unterschritten werden. Diese angeführten Immissionsrichtwerte gelten jedoch für den Gebietstyp "Mischgebiet". Demnach werden die Immissionsrichtwerte für ein "allgemeines Wohngebiet" von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) entsprechend jeweils um rd. 3 dB(A) überschritten, so dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine Ausweisung als "allgemeines Wohngebiet" nicht möglich ist. Eine entsprechende Anpassung der Plandarstellung als "Mischgebiet" (MI) wird angeregt. Auskunft erteilt Herr YYYY [Unkenntlichmachung aus Datenschutzgründen]

Kreisstraßenbau

Sowohl innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Bauleitplanung als auch im unmittelbar räumlichen Zusammenhang dazu (angrenzende Bereiche) verlaufen keine Kreisstraßen. Die vorgelegte Planung berührt daher keine im Zuständigkeitsbereich des Kreisstraßenbauamtes liegende Straßen. Demzufolge sind keine Stellungnahmepflichtigen Aspekte zu beachten. Aus Sicht des Kreisstraßenbauamtes bestehen keine Einwendungen

gegen die Planung. Auskunft erteilt Herr YYYY [Unkenntlichmachung aus Datenschutzgründen]

Abwägungsvorschlag:

Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:

Bodenschutz, Abfallwirtschaft

Der Vorhabenträger als für die Umsetzung Verantwortlicher wird darüber informiert, dass er bei Realisierung des Vorhabens die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt zu beteiligen hat, um eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung von Abfällen sicherzustellen. Ein Hinweis hierauf wird auch in die Planzeichnung aufgenommen.

Immissionsschutz

Die Hinweise zum Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen. Die prognostizierte Unterschreitung der Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet wird für das geplante Vorhaben als vertretbar angesehen, da es sich bei der Vorhabenplanung zwar um eine geplante Wohnnutzung (Allgemeines Wohngebiet) handelt, die Planung aber in einer auch im Lärmgutachten benannten sog. Gemengelage mit den benachbarten Nutzungen gelegen ist. In diesem Zusammenhang wird sie vergleichbar einem Mischgebiet bewertet.

In einer Gemengelage ist eine gegenseitige Rücksichtnahme geboten und können Überschreitungen zugelassen werden.

Es wird festgestellt, dass städtebauliche Mißstände oder gar Gesundheitsgefährdungen mit der Planung nicht zu erwarten sind.

Ein wesentliches Ziel der Planung ist es, die Fläche als innerstädtisches Wohnquartier zu entwickeln. Daher wird im Rahmen der Abwägung an den getroffenen Festsetzungen, die die gebotenen Lärmschutzbestimmungen zum Schutz der Wohnnutzungen umfassen, festgehalten.

Die prognostizierte mögliche Überschreitung der Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet wird im Rahmen der Zumutbarkeit als vertretbar bewertet. Dabei wird auf die einhaltbaren Richtwerte für Mischgebiete verwiesen. Sie können und sollen aufgrund der vorhandenen Gemengelage – wie in der Begründung und im Gutachten dargelegt – als Bewertungsgrundlage herangezogen werden.

Kreisstraßenbau

Die Information, dass die vorgelegte Planung keine Zuständigkeiten des Kreisstraßenbauamtes berührt, wird zur Kenntnis genommen.

2.4 LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster

Stellungnahme vom 16.07.2025

Inhalt:

„da aus der Nähe archäologische Fundstellen bekannt sind, bitten wir folgende Hinweise zu berücksichtigen:

-Der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit/Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).

-Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Bitte setzen Sie sich mit der Außenstelle Münster in Verbindung, damit baubegleitende Maßnahmen abgesprochen werden können.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung beinhaltet bereits einen sinngleichen Hinweis zu Erdarbeiten und Bodendenkmalbelangen, somit werden die Hinweise berücksichtigt.

2.5 Stadt Rheine: Technische Betriebe - Abteilung Entwässerung
Stellungnahme vom 11.08.2025

Inhalt:

„das o.g. Wohnquartier Lingener Straße ist ausschließlich an die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Lingener Straße anzuschließen.

Die Grundstücksentwässerung erfolgt im Trennverfahren gemäß der DIN 1986-100.

Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht keine Bedenken.“

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise zur Entwässerung wurden in die Planzeichnung aufgenommen und sind bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.