

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14

Kennwort: „Wohnquartier Lingener Straße“

- Entwurf -

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 27.01.2025

Inhaltsverzeichnis

I	VORBEMERKUNGEN	3
1	Hintergründe und Ziele der Planung	3
2	Planverfahren	5
3	Geltungsbereich	7
4	Städtebauliche Bestandsaufnahme und Impressionen	8
5	Planungsvorgaben	11
5.1	Landes- und Regionalplanung	11
5.2	Flächennutzungsplan	14
5.3	Bebauungsplanung	16
5.4	Sonstige Planungen	17
II	PLANUNG	19
1	Planinhalte und planungsrechtliche Festsetzungen	19
1.1	Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)	19
1.2	Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	19
1.3	Dachgestaltung	20
1.4	(Dach-) Begrünungspflicht	20
1.5	Zu- und Abfahrtsverbote	21
1.6	Immissionsschutz	21
1.7	Verkehrsberuhigung Bereich Schotthockstraße	22
1.8	Baugrund, Erschließung, Ver- und Entsorgung	23
1.9	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	24
2	Umweltrelevante Auswirkungen und Vorsorge	24
2.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	24
2.2	Bodenschutz und Flächenverbrauch	24
2.3	Artenschutzrechtliche Prüfung	25
2.4	Eingriffsregelung	26
2.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	27
III	FLÄCHENBILANZ	29
IV	VERFAHRENSABLAUF – ÜBERSICHT DER VERFAHRENSSCHRITTE	30

I VORBEMERKUNGEN

1 Hintergründe und Ziele der Planung

Anlass der Entwicklung des „Wohnquartiers Lingener Straße“ war die geplante Entwicklung einer im städtischen Eigentum befindlichen Brachfläche. Auf dieser soll künftig ein innerstädtisches Wohnquartier entstehen. Im Rahmenplan Innenstadt aus dem Jahr 2014 wurde die Fläche bereits als Entwicklungspotenzial für ein Wohnquartier dargestellt.

Die hier zunächst in 1990er Jahren angedachte Planung zur Umsetzung einer Grünfläche als ‚Paseo‘, wie sie noch im geltenden Bebauungsplan Nr. 220, Kennwort: „Ems-Einkaufszentrum - Teil B“ vorgesehen ist, wird inzwischen nicht mehr als zielführend angesehen.

Die Stadt Rheine als Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt und einer hohen Nachfrage nach Wohnangeboten möchte die Fläche stattdessen zwar nach wie vor gestalterisch aufwerten, dies aber nunmehr im Rahmen einer wohnbaulichen Ausnutzung.

Aufgrund der Lagegunst besteht ein erhebliches Potenzial zur Innenentwicklung.

Im Jahr 2019 wurden zuvor am Standort vorhandene, überalterte und in der möglichen Ausnutzung nicht mehr zeitgemäße Wohngebäude abgebrochen für eine Neuaufstellung.

Mit dem Ziel, die Fläche als innerstädtisches Wohnquartier zukunftsfähig zu entwickeln, wurde von der Stadt Rheine in der Folge ein Konzeptvergabeverfahren für die frei gewordene Fläche durchgeführt. Hierfür wurde durch den Produktbereich 5.1 Stadtplanung die Auslobung „Konzeptvergabe Lingener Straße / Schotthockstraße“ erstellt und im Januar 2021 veröffentlicht. Insgesamt sechs Bebauungskonzepte mit Kaufpreisangebot wurden daraufhin für die zu vergebende Fläche eingereicht. Die sechs eingereichten Konzepte wurden durch eine Vorprüfung auf die formellen Ausschlusskriterien hin überprüft und zugelassen. In der Bewertung erreichte das dieser Planung zugrundeliegende Konzept die höchste Punktzahl.

Städtebauliches Konzept „LeNaHöfe“¹



Grundzüge veranschaulichende Ansicht von der Schotthockstraße Richtung Norden, teils (z.B. keine Sammelstellplätze mehr im Norden) angepasst. Lageplan h2 Architekten, 2021

¹ LeNa-Höfe – der Begriff des Konzepts beinhaltet den Gedanken, ein Quartier für eine **Lebendige Nachbarschaft** mit attraktiven **Höfen** zu gestalten.

Städtebauliche Leitidee

Das favorisierte städtebauliche Konzept sieht einen Gebäudekomplex für das Wohnen vor, der durch vier solitäre Baukörper, die sich bandartig um halböffentliche Außenbereiche gruppieren und an der Schotthockstraße durch eine Nord-Süd-Zeilenbebauung miteinander verbunden sind. Die Gebäude weisen drei Vollgeschosse auf, wobei die solitären Flügelgebäude um ein zusätzliches Staffelgeschoss ergänzt werden. Auf ein Kellergeschoss wird in dem Entwurf verzichtet. Die Baukörper sind mit begrünten Flachdächern versehen und bilden im Osten Hofsituationen aus.

Wohnungsbau

Das Konzept beinhaltet 29 Wohneinheiten in 7 Wohnungsgrößen-Kategorien. Von denen 29 Wohneinheiten sind 25 als öffentlich geförderte Wohnungen vorgesehen. Damit werden 79 % (bezogen auf die Wohnfläche) als öffentlich geförderter Wohnungsbau geplant. Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei; drei Wohnungen sind rollstuhlgerecht geplant. Ein ausgiebig gewählter Wohnungsmix bietet Wohnungen für alle Alters- und Größenstufen. Es werden Single- und Altenwohnungen, Wohnungen für Familien und Rollstuhlfahrer angeboten.

Energiekonzept

Die Gebäudehüllen sollen sämtlich als KfW-40-Standard ausgebildet werden. Eine zentrale Energieversorgung ist mithilfe der Unterstützung durch Solarkollektoren für Solarthermie und Photovoltaik vorgesehen.

Gestaltung

Die Gestaltung des Ensembles wird äußerlich durch eine rot-braune Verkleidung mit Verblendersteinen entworfen. Diese werden laut Erläuterungsbericht ohne Stoßfugen vermauert, so dass „Steinbänder“ entstehen, die durch „durchgezogene Lagerfugen unterstrichen“ werden. Die Entwurfsverfasser zonieren die Gebäudeteile mit Hilfe von Zinkbändern entlang des Zeilengebäudes. Diese finden sich auch in den Solitärflügeln wieder. Auch die Fahrrad-Abstellräume in den Gebäudeflügeln an der Lingener Straße sollen materiell abgesetzt werden. Die Fensterelemente gliedern zudem durch lichtgraue Elemente, die Fensterrahmen sollen in Rot- bzw. Brauntönen gehalten werden. Die Laubengänge sind im Konzeptentwurf mit rotem Putz versehen.

Erschließung und Stellplatzkonzept

Die Erschließung des Gebäudeensembles wird für die Bewohnerinnen und Bewohner fuß- und radläufig über die Lingener Straße abgewickelt. Die Hauseingänge befinden sich dabei an den Quartiershöfen, die dreiseitig von den Gebäuden umschlossen sind. Die Kfz-Stellplätze werden auf Ebene des Erdgeschosses im Süden sowie entlang der Schotthockstraße in das Zeilengebäude integriert. Diese werden teilweise als Garagen ausgebildet. Die notwendigen Fahrradabstellplätze sind in den Gebäudeflügeln integriert und werden dabei als „Fahrradparkhäuschen mit Doppelparker“ ausgebildet, die sich direkt zur Lingener Straße orientieren.

Freiräume und Außenbereiche

Die Bereiche zwischen den Gebäudeflügeln werden als Freiräume landschaftsarchitektonisch hofartig gestaltet. Sie sollen als halböffentliche Bereiche den BewohnerInnen des Gebäudeensembles dienen und mit Bäumen, Rasen und weiteren Pflanzen, teilweise in Hochbeeten und teilweise ebenerdig, bepflanzt werden. Zudem sollen die Flachdächer extensiv begrünt werden.

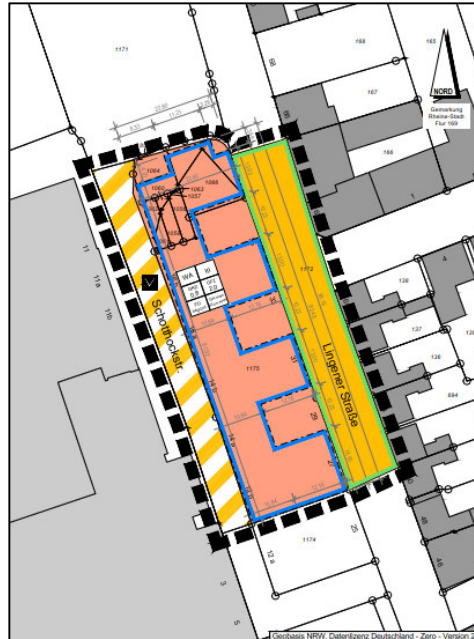
2 Planverfahren

Zur planungsrechtlichen Absicherung wurde zunächst das Bebauungsplanverfahren Nr. 240, Kennwort: „Wohnquartier Lingener Straße“ eingeleitet. Im Frühjahr 2023 wurde jedoch zur passgenau möglichen Planung mit Vorhabenbezug auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB umgestellt (Nr. 14). Dabei veränderte/verkleinerte sich der Geltungsbereich geringfügig. Fremdf Flächen waren vorsorglich im Erstaufschlag in den Geltungsbereich einbezogen worden. Diese werden jedoch vom Eigentümer des Einkaufszentrums beansprucht und sind anders als zunächst erwägt nicht verfügbar. Über einen Flächentausch konnte dennoch gewährleistet werden, dass die bauliche Umsetzung im Nordteil des Geltungsbereichs erfolgen kann und die Bebauung später mit dem Ems-Einkaufszentrum eine städtebaulich wünschenswert einheitliche Raumkante ausbildet.

Geltungsbereich zur Aufstellung ...



...und zum Entwurfsstand



Der Umstieg auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan konnte ohne Anpassung der Verfahrensart erfolgen. Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 240, Kennwort: „Wohnquartier Lingener Straße“ erfolgte auf Basis von § 13a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ mit zwei Beteiligungsschritten. Ein Umweltbericht ist in einem möglichen beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Dies gilt auch für die Fortführung der Planung als vorhabenbezogene Planung.

Das als Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans dienende Konzept sieht konkret ein „Wohnquartier in lebendiger Nachbarschaft“ („LeNaHöfe“) mit gemeinschaftlich genutzten Innenhöfen und einer dreieinhalbgeschossigen Bebauung vor.

Im Zuge der parallelen Entwicklung des Ems-Einkaufszentrums sowie der „LeNaHöfe“ sind die jeweils zu erwartenden Auswirkungen der Vorhaben beiderseits berücksichtigt worden.

Die Flächen südlich angrenzend an das Wohnbauvorhaben im Eckbereich der Schotthockstraße werden für Zwecke des Einkaufszentrums (EEZ) entwickelt. Sie liegen daher im Geltungsbereich des diesbezüglichen Bebauungsplans (VBP Nr. 13). Hierfür hatte im Herbst 2024 der Flächentausch zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger stattgefunden.

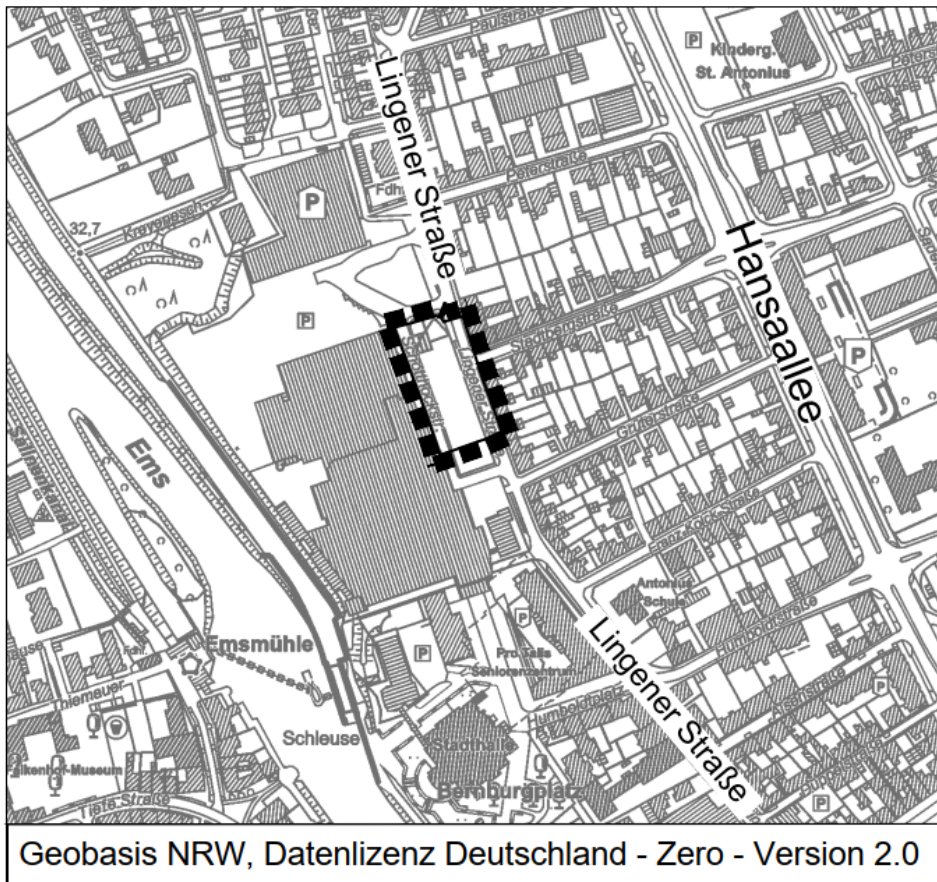
Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan erfüllt die im BauGB festgelegten Kriterien zum § 13a wie folgt und qualifiziert sich somit für das beschleunigte Verfahren:

- Das Vorhaben dient dem Ziel der Nachverdichtung, da es sich um einen zuvor bereits bebauten Siedlungszusammenhang handelt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes zielt des Weiteren darauf ab, die Bevölkerung in der Stadt Rheine bedarfsgerecht mit Wohnraum zu versorgen. Damit qualifiziert sich die Bebauungsplanänderung als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
- Die Grundfläche darf in einem Plangebiet im Sinne des § 13a BauGB nicht mehr als 20.000 m² betragen. Zur Ermittlung dieser Größe wird die Definition im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO herangezogen, nach der die zulässige Grundfläche der errechnete Anteil des Baugrundstückes ist, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt mit einer Größe von ca. 2.030 m², von denen nur ca. die Hälfte als Wohnbaufläche bei Ausweisung einer zulässigen Überbaubarkeit (GRZ) von 0,8 ausgewiesen werden deutlich unter dem Grundflächen-Schwellenwert für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens.
- Der § 13a BauGB kann gemäß Abs. 1 Nr. 4 BauGB nur dann angewendet werden, wenn die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgeschlossen werden kann. Die Zulassung von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (Fallgruppe Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG), wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht begründet. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie im Übersichtsplan bzw. Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt begrenzt.



Er lässt sich mit seiner Umgrenzung wie folgt beschreiben:

- Im Norden: durch die Nordseiten der Flurstücke 859, 1064 und 1065,
- Im Osten: durch die Ostseite der dem Vorhaben vorgelagerten Lingener Straße,
- Im Süden: durch die Nordseite des Flurstücks 1174,
- im Westen: durch die Westseite der dem Vorhaben vorgelagerten Schotthockstraße.

Die Flurstücke befinden sich in der Flur 169 der Gemarkung Rheine-Stadt.

Gemäß § 12(4) BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet in Teilen die in den Geltungsbereich einbezogenen vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Dies dient zum einen der Klarstellung zur öffentlichen Zuordnung dieser Flächen, auch wenn diese KFZ-bezogen künftig nur von den Anliegern befahren werden sollen. Zum anderen sind in Teilbereichen dieser einbezogenen öffentlichen Verkehrsflächen bauliche Maßnahmen/Anpassungen möglich, die unter anderem auch dem Planvorhaben dienen. Die Einbeziehung der öffentlichen Flächen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher für angemessen und vertretbar gehalten.

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme und Impressionen



Luftbildansicht mit anskizzierter Vorhabenfläche

Herausgeber der Luftbildaufnahme aus 2022: Kreis Steinfurt (https://steinfurt.geoplex.de/v/schraegluftbilder_2022/ Zugriff 2025)



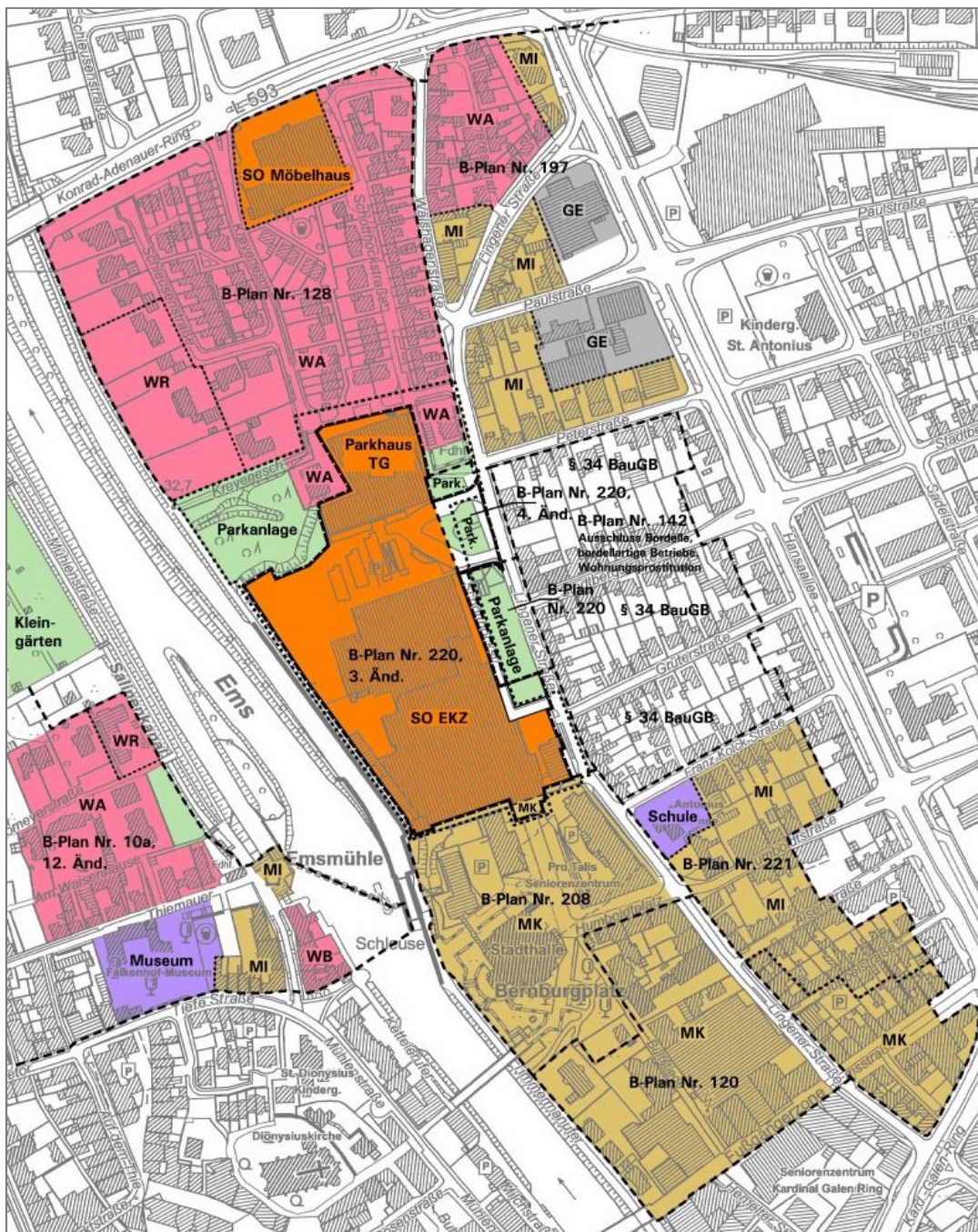
Foto der Vorhabenfläche: Aufnahme der Stadt Rheine v. 25.02.2025

Die Vorhabenfläche stellt sich nach dem erfolgten Abriss von veralteten Wohngebäuden aktuell als bauzaunumgebende, geplante Brachfläche dar. Sie liegt nahe des Zentrums der Stadt Rheine östlich der Ems. Benachbart grenzt im Westen, Norden und Süden das gerade in der Umstrukturierung befindliche Ems-Einkaufszentrum an.

Östlich überwiegen Wohnnutzungen, teils gemischt mit wohngebietsverträglichem Gewerbe. Das nähere Umfeld des Plangebiets ist durch ein Nebeneinander und ein weites Spektrum unterschiedlicher Nutzungsarten geprägt. Das geltende Planungsrecht ergibt sich in weiten Teilen gemäß § 30 BauGB aus Bebauungsplänen.

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht das bisherige Planungsrecht, indem es die umgebenden Bebauungspläne aufzeigt:

Planungsrecht bzw. Bebauungspläne im Bereich des Plangebiets – Stand 05.05.2025



Quelle: Ausarbeitung von Tischmann Loh & Partner, Stadtplaner PartGmbH, Rheda-Wiedenbrück

Nordöstlich des Plangebiets östlich der Lingener Straße befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 197. Dieser weist im Norden Allgemeine Wohngebiete aus.

Weiter südlich werden ausgerichtet zur Lingener Straße Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO sowie zur parallel verlaufenden Hansaallee Bereiche als Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die rückwärtig gelegenen eingeschossigen Gewerbebauten werden im Bestand durch einen Einzelhandelsbetrieb für Küchen und Bettwaren sowie durch eine Kfz-Werkstatt und einen Handel für Motorgartengeräte genutzt.

Die Bereiche zur Lingener Straße werden insbesondere durch Wohnnutzungen mit vereinzelt gewerblichen Nutzungen (z. B. Friseursalon, Schneiderei) geprägt. Vor allem die nach Westen ausgerichtete Bebauung weist eine im Gebietsvergleich etwas höhere bauliche Dichte mit hauptsächlich zweigeschossiger Bebauung auf. Innerhalb der einmündenden Paulstraße und Peterstraße dominieren ein- bis zweigeschossige Wohngebäude (zweites Geschoss im Dachraum), teilweise mit eher flach geneigten Dächern.

Der Bereich direkt östlich des vorliegenden Plangebiets jenseits der Lingener Straße ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebaute Ortsteile) zu bewerten. Durch den rechtskräftigen einfachen Bebauungsplan Nr. 142 werden lediglich Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution als Unterart der Nutzungsart „sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ ausgeschlossen. Der Siedlungsbereich wird i. W. durch Wohnnutzungen mit nur wenigen Gewerbebetrieben geprägt. Diese umfassen insbesondere einen Elektrobetrieb, einen Lebensmitteleinzelhandel sowie ein Trockenbauunternehmen.

Zwischen Peterstraße und Stadtbergstraße befindet sich vor allem anderthalbgeschossige Bebauung mit einzelnen zweigeschossigen Gebäuden. Die Dächer sind i. W. geneigt, es befinden sich jedoch auch drei Flachdachgebäude in dem Bereich. Die Baureihen werden zum Teil durch brachliegende Baulücken unterbrochen.

Das Gebiet zwischen Stadtbergstraße und Franz-Kolck-Straße ist sowohl hinsichtlich seiner Nutzungsarten als auch baustrukturell homogener. Entlang der Lingener Straße ist eine nahezu geschlossene Bauzeile mit anderthalb- bis zweigeschossiger Bebauung vorhanden. Gegenüber dem Einfahrtsbereich der Schotthockstraße sind auch zwei- bis zweieinhalbgeschossige Gebäude mit eher steil geneigten Dächern vorhanden. Die rückwärtigen Bereiche innerhalb der einmündenden Straßenzüge stellen sich auch hier wieder kleinteiliger dar. Die innenliegenden Flächen werden vor allem durch private Gartenbereiche geprägt.

Weiter südlich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 befinden sich vermehrt großmaßstäbliche öffentliche Nutzungen und Gemeinbedarfseinrichtungen in einem eher urban geprägten Raum. Die planungsrechtliche Zulässigkeit wird durch die Bebauungspläne Nr. 208 und Nr. 221 geregelt.

Südöstlich befindet sich die denkmalgeschützte Antoniusschule, die durch umlaufende Baumstandorte eingefasst wird, heute jedoch leersteht. Südlich im Umfeld des Humboldt- und Bernburgplatzes wird durch den dort rechtskräftigen Bebauungsplan ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. In dem Gebiet befindet sich an das Ems-Einkaufszentrum angrenzend ein Seniorenzentrum mit Ärztehaus, Apotheke und Pflegedienst. Das abgewinkelte Gebäude mit Tiefgarage umfasst drei bis vier Vollgeschosse und ist mit einem Flachdach ausgestattet.

Westlich befinden sich weitere Wohnnutzungen sowie seniorenbezogene Dienstleistungen in einem weiteren dreigeschossigen Baukörper. In Ausrichtung zur Ems befindet sich ein viergeschossiger Hotelbau mit Außenterrasse zum Fluss. Der zugehörige Parkplatz befindet sich östlich zwischen Hotel und Wohngebäude. Das Hotel wird durch einen Glasgang direkt mit der südlich gelegenen Stadthalle verbunden. Der Solitärbaukörper umfasst ein bis zwei Vollgeschosse. Östlich anschließend befindet sich der aktuell im Umbau befindliche Bernburgplatz

mit einem bald neu gestalteten Park und fußläufiger Anbindung an die westlich der Ems gelegene Innenstadt. In diesem Bereich der Ems befindet sich außerdem das Emswehr mit Schleuse. Entlang der westlichen Flanke des Plangebiets in Richtung Norden prägt das Timmermanufer mit begleitendem Grünzug.

Das direkt benachbarte Einkaufszentrum und die ergänzenden Nutzungen bewegen sich in einem ein- bis viergeschossigen Rahmen (vgl. VBP Nr. 13 „Neustrukturierung Ems-Einkaufszentrum“).

Insgesamt hat sich in diesem innerstädtischen Siedlungsbereich über Jahre eine Nachbarschaft unterschiedlicher, z.T. großflächiger Nutzungen entwickelt, differierende gewachsene Gebietsstrukturen grenzen aneinander. Vor dem Hintergrund dieser räumlichen Rahmenbedingungen und vorherrschenden Nutzungsstrukturen mit unterschiedlichen Schutzansprüchen ist in diesem Bereich von einer sog. Groß-Gemengelage auszugehen. Die städtebauliche Struktur stellt sich überwiegend heterogen dar. Diese planerische Grundlage und das damit verbundene Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme sind entsprechend in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Lingener Straße bzw. die als Einbahnstraße ausgewiesene Schotthockstraße. Die Lingener Straße stellt im weiteren Verlauf die Anbindung an den übergeordneten Konrad-Adenauer-Ring dar, der insbesondere durch die Autobahnanschlussstelle „Rheine“ auch für den überörtlichen Verkehr von Bedeutung ist. In Richtung Süden führt die Lingener Straße auf den innerstädtischen Kardinal-Galen-Ring. Fußläufig ist das Plangebiet nach Süden zunächst über den Humboldtplatz und dann über eine Fuß- und Radbrücke vom Bernburgplatz an die Innenstadt angeschlossen.

5 Planungsvorgaben

5.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1(4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese sowohl zeichnerischen als auch textlichen Ziele sind zum einen auf Landesebene im Landesentwicklungsplan NRW und zum anderen für die Ebene des Regierungsbezirks Münster im Regionalplan Münsterland verankert.

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 vorgesehene Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes geht mit der übergeordneten Regionalplanung, die sich im Rahmen der landesplanerischen Vorgaben bewegen muss, konform. Das vorliegende Plangebiet ist im Regionalplan insgesamt als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Die westlich verlaufende Ems inklusive ihrer Auenbereiche wird teilweise als Gebiet für den Schutz der Natur festgelegt. Die Planung liegt abgerückt in zweiter Reihe der Bebauung in städtebaulich integrierter Lage. Sie bedingt erkennbar keine nennenswerten Störgrade für das Schutzgebiet „Emsaue“.

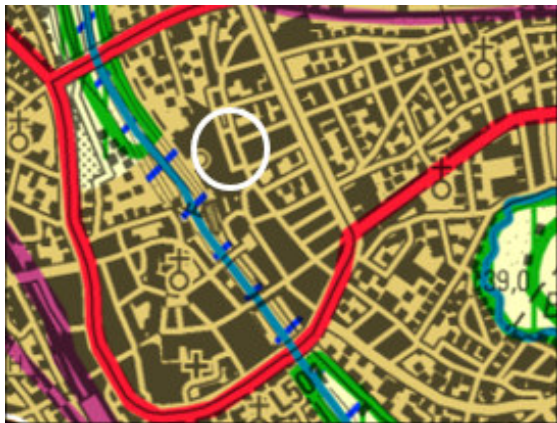


Abb.: Auszug aus dem geltenden Regionalplan, braun = Allgemeiner Siedlungsbereich, Stand 06.05.2025

Im Textteil zum geltenden Regionalplan sind Ziele und Grundsätze als Vorgaben der Regionalplanung festgeschrieben. Während Ziele zu beachten sind, können Grundsätze abgewogen werden. Im Folgenden sind die zwei für die Planung besonders wesentlichen Grundsätze und Ziele genannt:

- **Grundsatz G III.2-1 Flächensparende Wohnbaulandentwicklung**

„Als Beitrag zur Sicherstellung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung ist bei der bauleitplanerischen Umsetzung der Siedlungsbereiche (ASB und ASB-P) eine möglichst hohe Bebauungsdichte anzustreben, soweit dies mit den städtebaulichen Belangen und den Erfordernissen des Klimaschutzes, der Klimaanpassung und der Hochwassergefahren vereinbar ist. [...]“

- **Ziel Z III.1-3 Bedarfsgerechte und flächensparende Bauleitplanung**

„Um eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, dürfen die festgelegten Siedlungsbereiche ohne Zweckbindung durch die kommunale Bauleitplanung nur insofern in Anspruch genommen werden, wie es den festgelegten Flächenkontingenten gemäß der Anlage zu diesem Ziel entspricht. [...] Die in der Anlage zu diesem Ziel festgelegten Flächenkontingente können im Einzelfall ausnahmsweise überschritten werden, wenn

- das nach Absatz 1 festgelegte Flächenkontingent vor Ablauf des Planungszeitraums bauleitplanerisch gesichert wurde und

- die vorhandenen Flächenreserven des Flächennutzungsplans gemäß dem landesweit zu erhebenden Siedlungsflächenmonitoring für ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnbau- und Wirtschaftsflächen nicht mehr ausreichen und

- die Überschreitung im Verhältnis zur festgelegten Obergrenze der jeweiligen Gemeinde nicht wesentlich ist und

- seitens der Gemeinde ein Bedarf für neue Wohnbau- oder Wirtschaftsflächen sowie besondere Gründe für das Überschreiten des festgelegten Flächenkontingents nachgewiesen werden.“ [...]

Quelle: Auszüge aus dem Textteil des Regionalplan Münsterland (2025) – abgerufen am 06.05.2025

Vertiefende Ausführungen enthält der Textteil des Regionalplans Münsterland.²

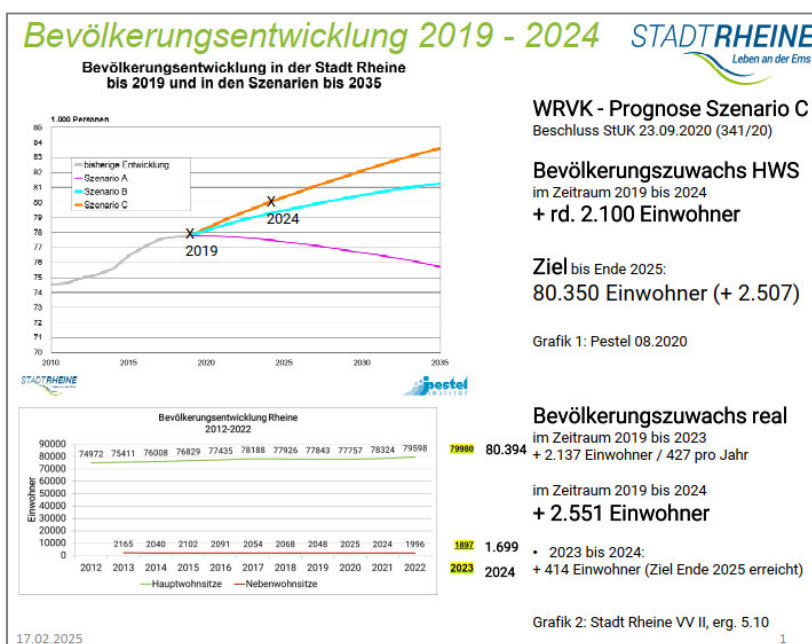
Die im vorgenannten Grundsatz G III.2.-1 vorgesehene flächensparende Wohnbaulandentwicklung ist mit dem Vorhaben möglich und vorgesehen. Vergleiche dazu Kapitel II 1.2 dieser Begründung.

Die im Ziel III. 1-3 genannte Anlage zeigt für Rheine einen wohnflächenbezogenen Bedarf von für Rheine von 106 ha bis 2045 auf, der aktuell über die Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Rheine ausgeschöpft wird. Im Verhältnis zur festgelegten Obergrenze ist mit Verweis auf einzelfallbezogen genannten Überschreitungsmöglichkeiten die marginale und innerörtliche Entwicklung als nicht kritisch und verhältnismäßig anzusehen, zumal hier zuvor schon eine bauliche Ausnutzung vorlag und die Grundfläche des neu entstehenden Wohnens kleiner als 0,2 ha ist und sie an der Schwelle überhaupt betrachteter Flächen im Siedlungsmonitoring liegt. Auch der Bedarf zur Entwicklung ist wie nachfolgend ausgeführt gegeben.

² Regionalplan (2025) – Hrsgb. Bezirksregierung Münster, - Regionalplanungsbehörde - Domplatz 1-3, 48143 Münster; abrufbar unter <https://www.bezreg-muenster.de/de/regionalplanung/regionalplan/index.html>

Die Stadt Rheine hat Ende des Jahres 2021 mit dem Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine (WRVK) die Schaffung von insgesamt 2.180 Wohneinheiten [allein von 2020] bis zum Jahr 2025 vorgesehen. Dieses Ziel wurde mit wenigen Einschränkungen erreicht, wie die aktuell erarbeiteten und vorgestellten Auswertungsfolien³ auf der nachfolgenden Seite im Einzelnen wiedergeben. Bei Betrachtung der Annahmen der Bevölkerungsentwicklung für das WRVK zeigt sich zunächst, dass die damals gewählte Wachstumsprognose ein realistisches, bislang eingetroffenes Szenario abbildet (s. auf nächster Seite erste Folie).

Dieses Szenario weitergedacht ergeben sich aktuell und für die weitere Zukunft die auf den Folien quantifizierten Bedarfe, zu denen die vorliegende Planung als Beitrag der Wohnraumschaffung und Innenentwicklung bereits eingeplant ist (s. Rotumrandung auf dritter Folie).



Folie 1

Baustatistikdaten 2020 - 2024 STADT RHEINE
Leben an der Ems

	Gesamt	EFH	MFH
WRVK – Zielvorgabe Phase 1 2020 bis 2025	2.180 WE	650 WE	1.530 WE
„Bilanz“ 2020 bis 2024 (4 Jahre)			
Genehmigte Bauvorhaben gerundet lt. Baustatistik 2024 (inkl. Abzug Abbrüche geschätzt) 2020 bis 2023 pro Jahr rd. 450 WE gesamt, 90 EFH + 360 MFH 2024 267 WE gesamt, 70 EFH + 197 MFH	2.070 WE rd. 95%	440 WE rd. 68%	1.550 WE rd. 101%
fertiggestellte Bauvorhaben neu lt. Bauordnung Stadt Rheine 2020: 327 WE / 2021: 218 WE / 2022 156 WE / 2023 415 / 2024 100	1.216 WE rd. 56%		

Folie 2

³ Öffentlich verfügbare Information (s. Gremieninformationssystem) aus der Vorstellung in der öffentlichen Ausschusssitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz vom 19.02.2025, vgl. TOP Ö 2.1: Informationen der Verwaltung zur Stadtentwicklung – [Folien Wohnraumversorgungskonzept](#)

Flächenentwicklung 2025/2030/2035 **STADT RHEINE**
Leben an der Ems

Wohnraumversorgungskonzept - Pot. Neue Wohneinheiten aufgrund Flächenentwicklung / Bauleitplanung - Stand: 10.02.2015
zum Stichtag 01.01.2025 (Anm.: Abschätzung zum Stand der Umsetzung, zu den Potentialen und zu den Zeitpunkten einer Umsetzung)

Nr.	Plangebiete	pot. WE bis Ende 2025	pot. WE bis Ende 2030	pot. WE bis Ende 2035	Anmerkungen
1.1	Entwickelte Gebiete				
1.2	Escherdorfer Aue	60	60		gut 3/4 umgesetzt, z. T. im Bau, z. T. reserviert, z. T. offen
1.3	Kolon-Eggert	1			1 Grundstück offen
1.4	Im Lied B. Rodde		6		4 Grundstücke offen
1.5	Anne-Frank Straße	18	6		MFH umgesetzt, DH in Umsetzung
1.6	Im Winkel		64		Konzept prüfbar, Fertigstellung gesamt bis 2028
1.7	Maris Heimsuchung	4			weitgehend in Umsetzung
1.8	Zur Heide Nord	14	8		weitgehend in Umsetzung
1.9	Stovener Str.	10	35		erste Gebäude in Umsetzung
1.10	Stadthof		35		Anteil Wohnen, Baubeginn 02/2025
2.1	In Planung / Vorbereitung				
2.2	Europa-Viertel (Damvup)		450	250	2/3 zu 1/3
2.3	Emasienquartier (Kumpen)		300	150	2/3 zu 1/3
2.4	Schoppenkamp, Mesum		45	15	3/4 zu 1/4
2.5	Kleingärten, Hausenhorst		30	30	5 weitgehend bis 2030
2.6	Friedhofstraße		20	5	weitgehend bis 2030
2.7	Leina-Höfe Lingener Str.		20	30	50/50 Nutzung noch offen
2.8	Leina-Höfe Lingener Str.		20	20	bis 2030 fertig
2.9	Im Weddenfeld, Elte		10	10	50/50
2.10	ehem. Hallenbad		20	20	Nutzung noch offen
2.11	Laugestr.		30	30	K-Vergabe erfolgt, B-Plan 2025, dann Umsetzung
2.12	Cäcilienstr.		20	20	B-Plan 2025, Umsetzung ab 2026
2.13	Fontaneweg		30	25	Umlegung, B-Plan im Verfahren, Umsetzung ab 2026/27
2.14	Merschensheideweg		30	20	B-Plan im Verfahren, Umsetzung ab 2026
2.15	Oststraße		84	90	B-Plan im Verfahren, Umsetzung ab 2026/27
2.16	Bühlsiege 15		24		VSP mit Bauverpflichtung
2.17	Windmühlenstraße		15	15	BLP bis 30.06.26, Erschließung ab 2027
S 1 + 2	Summe 1. und 2.	107	1.396	680	
3.	Perspektiven / Potentiale				
3.1	Umfeld Marienkirche		24	40	B-Plan ab 2025, anteilig Wohnen
3.2	Dreikönigsstr.			35	pot. privater Entwicklung ab 2027/28?
3.3	Angelstaber Brechlestr.			40	pot. privater Entwicklung ab 2027/28?
3.4	Bahnhofsumfeld, Mesum		20	30	pot. privater Entwicklung ab 2026
3.5	Kiebitzleide			100	städtische Entwicklung (Bodenbeurteilung)
3.6	Ellinghorst B			125	Umlegungsverfahren, B-Plan ab 2027, ab 2028 Umsetzung
3.7	Hörstkamp			70	Entwicklung ungeklärt
3.8	sonst. (Kiebitzleide, Spielplatz etc.)				
S 3	Summe 3.	0	44	460	
S 1 bis 3	Gesamtpotential	107	1.440	1.140	

WRVK-Ziele:
bis 2025
2180 WE
bis 2030
1.124 WE
bis 2035
1.211 WE

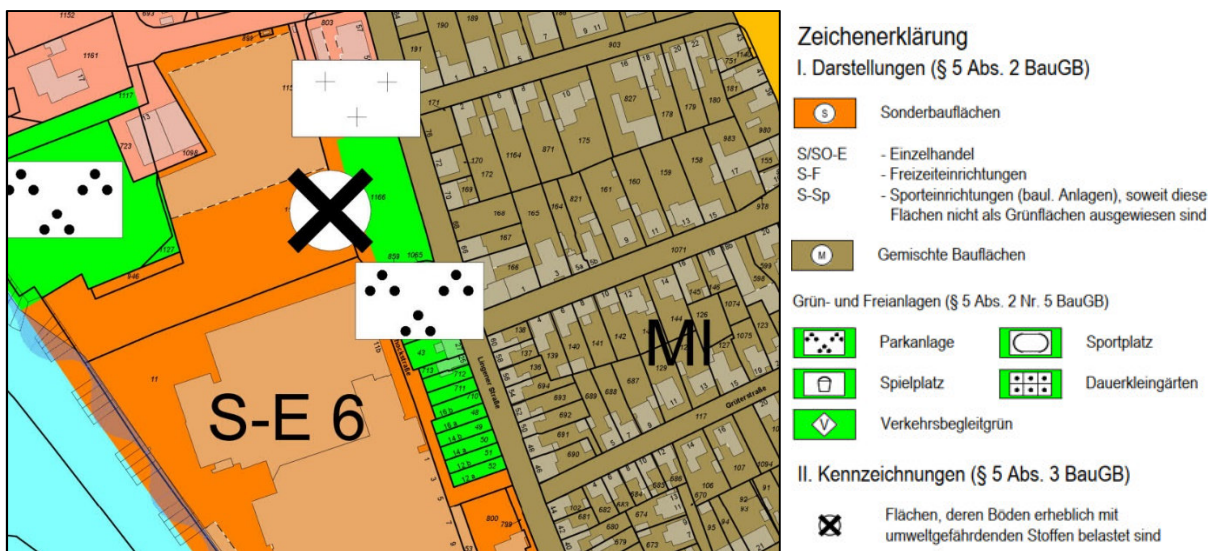
Folie 3

Der dringende Wohnraumbedarf wird auch durch die kürzliche Aufnahme der Stadt Rheine in die Kulisse der Baulandmobilisierungsverordnung des Landes NRW verdeutlicht.⁴

Somit ist die vorliegende vorhabenbezogene Planung mit den Zielen und Grundsätzen des rechtskräftigen Regionalplans Münsterland vereinbar.

5.2 Flächennutzungsplan

Die folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus dem aktuellen FNP der Stadt Rheine:



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rheine

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheine stellt für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 noch auf Basis einer früher angedachten, aber inzwischen nicht mehr verfolgten Paseo-Grünflächengestaltung den Bereich der Vorhabenplanung als

⁴ vgl. <https://www.mhkbd.nrw/themenportal/baulandmobilisierungs-verordnung>; im Zuge der Baulandmobilisierung werden Kommunen mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt zusätzliche baurechtliche Handlungsmöglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum zur Verfügung stellt.

„Grün- und Freifläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar. Faktisch handelte es sich bis 2019 um eine mit einer in die Jahre gekommene wohnbauliche Nutzung (Reihenhausbebauung). Diese existiert nach dem Abriss der Reihenhäuser nunmehr als Siedlungsbrache (s. auch Kapitel 4, S. 8ff). Der Bereich soll jedoch nicht mehr als Parkanlage entwickelt werden (s. Kap. 1). Geplant ist es stattdessen im Zuge der Innenentwicklung im beschleunigten Bebauungsplanverfahren das Areal für die geplante Wohnbebauung verfügbar zu machen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheine kann entsprechend gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird dabei mit der Planung nicht beeinträchtigt. Dies legen auch die nachfolgenden Ausführungen mit Verweis auf die inzwischen bereits anderweitig vorliegende, verbesserte Durchgrünung dar, so dass städtebaulich von der Paseo-Planung abgesehen werden kann.

Benachbart im Norden befinden sich einerseits der jüdische Friedhof als vorhandene Grünfläche der im FNP dargestellten „Parkanlage“. Dieser Teil der im FNP dargestellten Grünstruktur bleibt unverändert und sieht diesbezüglich diesen Grün-/Parkanlagenbereich weiter vor. Angegliedert im Zufahrtsbereich des Einkaufszentrums sind des Weiteren inzwischen noch weitere, relativ großzügige, teils öffentliche und teils private Grünflächen entstanden, die ebenfalls verbleiben und nicht überplant werden. Konkret sind es Rasenflächen, einzelne Laubbäume und Sitzbänke. Auch die benachbarte Sonderbaufläche Einkaufszentrum hat des Weiteren erst kürzlich in 2024 eine Aufwertung durch eine Durchgrünung mit Stellplatzbäumen auf einer großen, bislang vollversiegelten Stellplatzanlage erfahren (s. Abb. nächste Seite). Nicht zuletzt sind Gründachfestsetzungen (mindestens extensive Dachbegrünung) für die Neuplanung sowohl des VBP 13 („Neustrukturierung Ems-Einkaufszentrum“) wie auch für die vorliegende Planung VBP 14 „Wohnquartier Lingener Straße“ vorgesehen.

Im Ergebnis sind bereits ohne das ursprünglich geplante „Paseo“ somit nunmehr verstärkt Grünflächen, teils parkartig, vor Ort vorhanden bzw. entstanden und weitere bei den laufenden Planungen zur Neustrukturierung des Ems-Einkaufszentrums und des Wohnquartier Lingener Straße Durchgrünungen (Dachbegrünung, Hofbegrünung) per Festsetzungen vorgesehen.

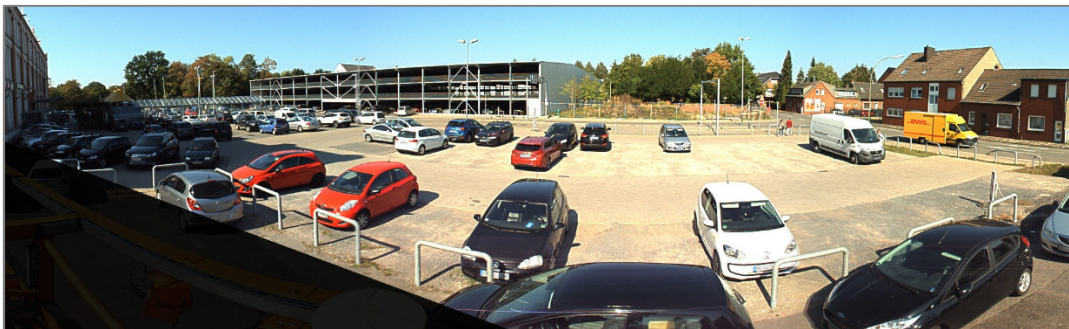


Foto Stadt Rheine: Bis zum Jahr 2024 waren die Stellplätze des Einkaufszentrums nahezu vollversiegelt



Fotos Stadt Rheine: Inzwischen hat eine Durchgrünung stattgefunden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheine stellt des Weiteren benachbart des Plangebiets im Westen eine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, dar. Der dortige Altlastenverdacht wurde bereits bei dem dort in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 zur „Neustrukturierung Ems-Einkaufszentrum“ behandelt.⁵

Der dabei im für das Vorhaben im erforderlichen Maße bereits sanierte Baugrund *„wurde vor Ort als steiniger, bauschutthaltiger, z. T. schluffiger und z. T. humoser Sand angesprochen. Auffällige Gerüche oder Verfärbungen wurden in den Sondierungen nicht festgestellt.“* (Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH 2024, S. 20)

Eine Altlastgefährdung wird gutachterlich ausgeschlossen. Aus gutachterlicher Sicht kann bei der aktuellen und geplanten künftigen Nutzung keine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Mensch oder Boden-Grundwasser abgeleitet werden (vgl. ebenda, S. 21).

Hinweise und Auflagen zur Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde bei Eingriffen in den Untergrund stellen im benachbarten Plangebiet (VBP Nr. 13) ergänzend absichernd eine ordnungsgemäße Behandlung bei künftigen Eingriffen in den Altlastenbereichen sicher, so dass allen aktuellen und auch folgenden Planungen im relevanten Bereich eine fachgerechte Begleitung, Behandlung und Entsorgung gewährleistet werden kann.

5.3 Bebauungsplanung

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 220, Kennwort: „Ems-Einkaufszentrum - Teil B“ setzt(e) im Bereich des geplanten Vorhabens bislang eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB fest. Mit den neuen Zielsetzungen und entsprechender Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14, Kennwort: „Wohnquartier Lingener Straße“ sollen die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt werden.



Abb.: Ausschnitt aus dem bisher rechtskräftigen, aber nicht umgesetzten B-Plan Nr. 220, „Ems-Einkaufszentrum - Teil B“

⁵ Vgl. Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH (2024): Rückbau/Umbau EEC Rheine Humboldtplatz 4 in 48429 Rheine – Abschlussbericht zu den erfolgten Arbeiten mit Gefährdungsabschätzung, Gronau. 03.12.2024, abrufbar unter <https://www.rheine-buergerinfo.de/getfile.asp?id=229872&type=do> als Planunterlage zum VBP Nr. 13 „Neustrukturierung Ems-Einkaufszentrum“

5.4 Sonstige Planungen

5.4.1 Rahmenplan Innenstadt

Die Fläche wurde 2014 in den Rahmenplan Innenstadt als Maßnahme A 10 „Funktionale und gestalterische Aufwertung des eec Umfeldes“ aufgenommen. Dies bereits mit dem Ziel, der Fläche, die in den 1990er Jahren noch als „Paseo“ geplant wurde, einer neuen Nutzung zuzuführen, damals mit dem Gedanken, sie ggf. für eine Erweiterung des EEC vorzusehen. Das Ems-Einkaufszentrum befindet sich nunmehr aktuell in der Umstrukturierung und soll in seinen abschließend mit dem VBP Nr. 13 definierten Grenzen verbleiben. Eine Erweiterung der Flächen des angrenzenden eec über das jetzige Maß ist also nicht mehr vorgesehen.

5.4.2 Wohnraumversorgungskonzept

Siehe Ausführungen zu Kapitel 5.1 auf S. 13 ff.

5.4.3 Masterplan Grün

Der Masterplan Grün ist ein informelles, leitbildartiges Entwicklungskonzept für Grün- und Freiflächen der Stadt Rheine. Die Grundlage des Masterplans bildet eine ausführliche Analyse, in der die städtischen Grünflächen unter qualitativen und quantitativen Gesichtspunkten betrachtet wurden. Neben der Analyse sind auch die Zielsetzung und das erarbeitete Leitbild Teile der Grundlage. Im Masterplan Grün der Stadt Rheine ist der Planbereich nicht von Maßnahmen erfasst. Stattdessen sieht er für den Bereich der Innenstadt rechts der Ems als Schwerpunkte der Grünentwicklung und -gestaltung eine Aufwertung der bereits vorhandenen Grünflächen am Bernburgplatz sowie am Timmermanufer vor. Die Maßnahmen sind ebenfalls bereits im Rahmenplan Innenstadt angelegt. Der Bernburgplatz befindet sich in der Umsetzung.

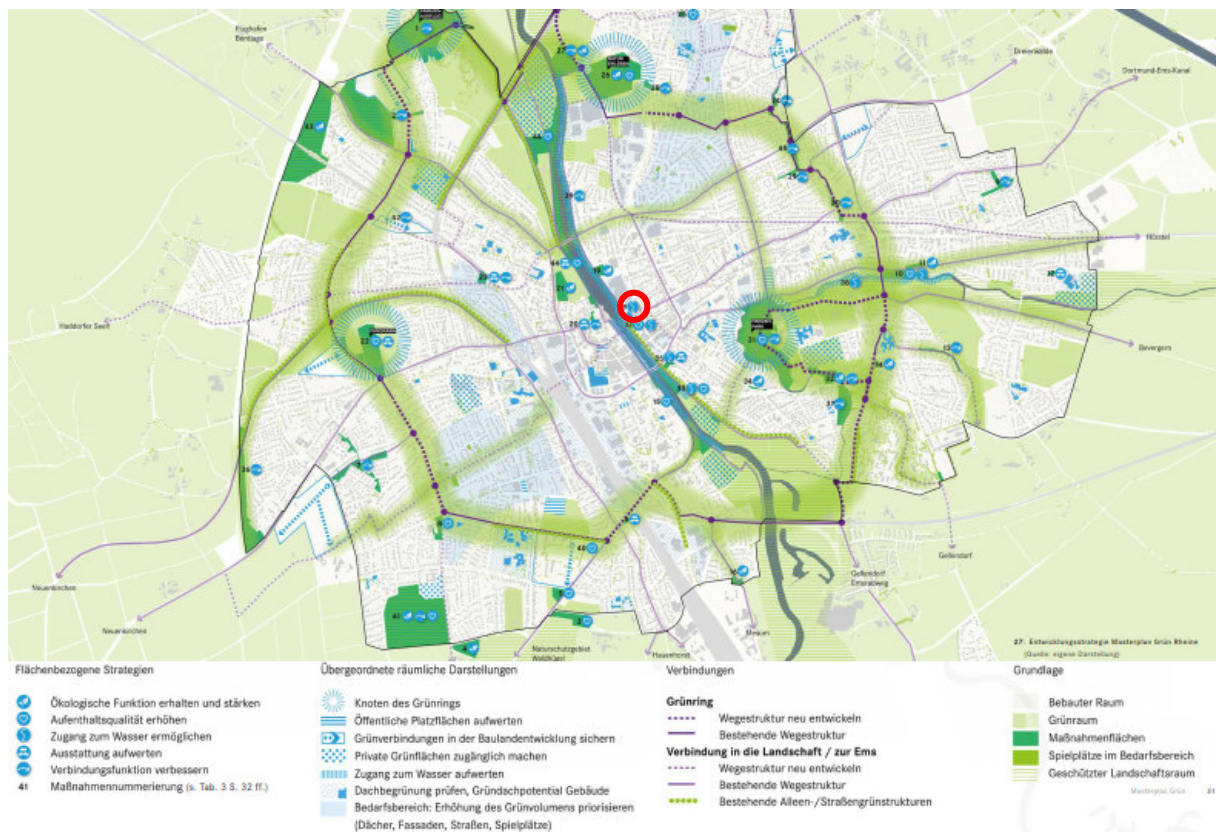
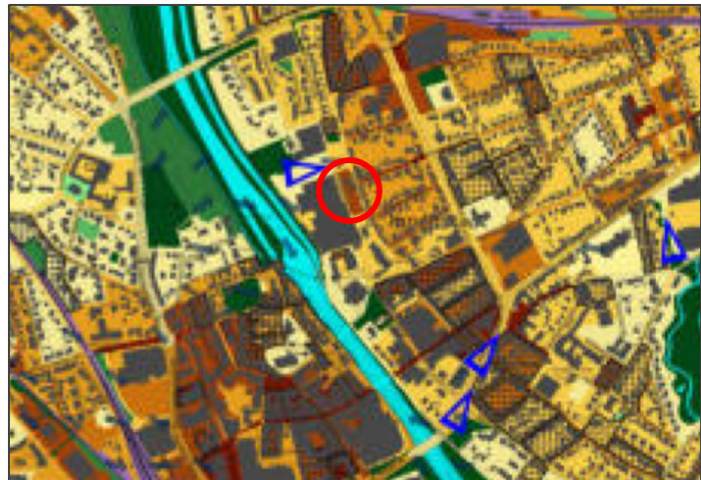


Abb.: Im Jahr 2019 wurde der Masterplan Grün als leitbildartiges Entwicklungskonzept für die Stadt Rheine erstellt.

5.4.4 Stadtklimaanalyse

Die Stadt Rheine hat eine Stadtklimaanalyse durchführen lassen, mit der sowohl der Ist-Zustand der klimatischen Verhältnisse im Stadtgebiet von Rheine sowie die prognostizierten Verhältnisse für die Periode 2031 - 2060 dargestellt und bewertet werden. Die Ergebnisse sollen als Beurteilungsgrundlage für baurechtliche Planungen dienen und somit eine gezielte Einordnung der geplanten Bauflächen im Hinblick auf die klimatische Situation ermöglichen.



Ausschnitt aus der Planungshinweiskarte der Stadtklimaanalyse

Die Ergebnisse der **Stadtklimaanalyse der Stadt Rheine vom Oktober 2023⁶** zeigen einen Handlungsbedarf für die zur Umstrukturierung anstehenden Flächen der Planung an (Vorhabenfläche Handlungspriorität 2).

Konkret heißt es für die Kategorien 1 bis 3:

Maßnahmen zur Verbesserung der bioklimatischen Situation sind notwendig und je nach ihrer Wirksamkeit zu priorisieren. Im Bestand sollte die Möglichkeit entsprechender Maßnahmen geprüft werden. Es sollte keine weitere Verdichtung (insbesondere zu Lasten von Grün-/Freiflächen) erfolgen. Freiflächen sind zu erhalten und der Vegetationsanteil sollte erhöht sowie möglichst Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt werden. Ausreichend Ausgleichsräume sollten fußläufig gut erreichbar und zugänglich sein.

Mögliche Maßnahmen bildet der „Maßnahmenkatalog zur Reduktion von Wärmebelastung im Stadtklima“ als Teil der Stadtklimaanalyse ab. Die Vorhabenplanung muss vor diesem Hintergrund konzeptionell und anhand von Festsetzungen auf den Handlungsbedarf reagieren (s. nachfolgendes Kapitel II)

⁶ Abrufbar auf den Internetseiten der Stadt Rheine im Bereich Stadtentwicklung und Wirtschaft in der Rubrik ‚Umwelt, Klimaschutz und Grünplanung‘ unter Klimaschutz
Folgender Direktlink: <https://www.rheine.de/stadtentwicklung-wirtschaft/umwelt-und-naturschutz/laermaktionsplan/7564.Stadtklimaanalyse.html>

II PLANUNG

1 Planinhalte und planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Baugebiet dient entsprechend der Zielsetzung und Vorhabenplanung dem Wohnen. Die Fläche wird daher nach der Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit Ausnahmen festgesetzt.

Für die ausgenommenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) wird keine Lagegunst gesehen. Tankstellen und Beherbergungsbetriebe verursachen einen erheblichen Mehrverkehr im Wohngebiet. Gartenbaubetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe haben einen nicht unerheblichen Flächenbedarf. Gartenbaubetriebe sind auch im Außenbereich zulässig. Anlagen zur Verwaltung sollten an zentraler Stelle angesiedelt sein.

Der Ausschluss der Nutzungen soll vermeidbare Nutzungskonflikte mit Wohnen vermeiden und Betriebe und Anlagen, die nicht der Versorgung des Gebietes dienen, ausschließen.

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 9(2) BauGB i. V. m. § 12 (3a) BauGB unter der aufschiebenden Bedingung der Regelungen im Durchführungsvertrag im Rahmen der festgesetzten Nutzungen weitergehend konkretisierend nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Gebäudehöhen (Obere Bezugspunkte) dürfen die diesbezüglich im Plan festgesetzten Höhen nicht überschreiten. Mit der Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe wird das Maß des sich in die Umgebungsbebauung einfügenden Vorhabens gefasst. Aufgrund der festgesetzten Flachdächer ergibt sich die Gebäudehöhe aus dem jeweils obersten Abschluss der Außenwände (Gebäudeoberkante). Ist eine Attika vorhanden, ist die Oberkante der Attika maßgeblich.

Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, Antennen, Solarenergieanlagen, Aufbauten für Aufzüge) kann gem. § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Die zulässige Grundfläche wird auch zum Zwecke eines hohen möglichen Ausnutzungsgrades bestimmt. Für das Allgemeine Wohngebiet ist als Höchstmaß eine GRZ = 0,8 festgesetzt, um in der urbanen Lage einen hier gewünschten hohen Ausnutzungsgrad zu ermöglichen, dies jedoch bei Abschwächung der nachteiligen Effekte durch die verpflichtend vorgeschriebene Dach- und Hofbegrünung (s. nachfolgend II 1.4), ggf. auch eine mögliche, aber nicht verbindlich vorgegebene Fassadenbegrünung.

Die festgesetzte Baulien bzw. die Baugrenzen fassen das Vorhaben samt der Balkonauskragungen verbindlich bzw. rahmengebend ein. Gleiches gilt für die Festsetzung der maximal zulässigen drei Vollgeschosse und für die Festlegung der GFZ auf das Maß von 2,0. Die Geschossigkeit und sonstig mögliche Ausprägung bewegt sich damit in einem Rahmen, der von der Charakteristik der Umgebungsbebauung gedeckt ist und die den Zielen der Planung entspricht.

Die Festsetzungen ermöglichen die Umsetzung des Vorhabens im Sinne einer flächensparenden und städtebaulich im vorliegenden Fall aufgrund der Lagegunst sinnvoll möglichen Innenentwicklung (sehr gute Versorgung, sehr gute Anbindung, qualitätsvolle Lage).

Eine Flächenbeanspruchung im klassischen Außenbereich und flächenintensives Bauen kann hierdurch vermieden werden. Im Abgleich mit der z.T. heterogen ausgeprägten Umfeld-/Bestandsbebauung fügt sich die Bebauung - wie die nachfolgende Visualisierung veranschaulicht – ein. Gleichzeitig wird sie dem als für die Innenstadtlage verfolgten Ziel eines hohen Ausnutzungsgrads gerecht.



3-D-Visualisierung der Planung mit Umfeld

Quelle: HLK + PARTNER ENTWICKLUNGS-GESELLSCHAFT mbH & Co. KG, Münster

1.3 Dachgestaltung

Im Bereich der Planung sind lediglich Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 – 5 ° zulässig. Dies entspricht der beabsichtigten Konzeption und stellt sicher, dass eine Begrünung der Dächer ohne erheblichen Mehraufwand begrünbar ist. Auf das Begrünungserfordernis (s. Kapitel 3.3.5) und die darauf basierend festgesetzte Begrünungspflicht für Flach- und flach geneigte Dächer (s. textl. Festsetzung Nr. 4.1) wird verwiesen. Die Kombination von Gründach und Solaranlage ist ausdrücklich zulässig und möglich.

1.4 (Dach-) Begrünungspflicht

Dächer sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zur gebotenen weitestmöglichen Verbesserung der bioklimatischen Situation fachgerecht vollflächig und dauerhaft zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mindestens extensiv anzulegen und dabei mit einer Sedum-/ Grasschicht von mehr als 10 cm Substrat-Aufbaudicke herzustellen. Die Kombination von Gründach und Solaranlage ist zulässig. Bezogen auf diese Bestimmungen werden durch Rücksprung unterhalb des obersten Geschosses gelegene Geschosse, die als Dachterrasse oder Umgänge dienen nicht als Dächer angesehen, da hier konzeptionell die Nutzung im Vordergrund steht. Auch nicht begrünbare untergeordnete Elemente (z.B. Fenster, Luftschächte) sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Ebenfalls mit Berufung auf die gebotene weitestmögliche Verbesserung der bioklimatischen Situation sind unbebaute, nicht befestigte Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB naturnah zu begrünen und/oder gärtnerisch mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten.

1.5 Zu- und Abfahrtsverbote

Die im Westen des Vorhabens gelegene Schotthockstraße ist für die Erschließung vorgesehen und sichert als verkehrsberuhigter Bereich die Zufahrt der Anlieger zu ihren Stellplätzen ab.

Für die Nord-, Ost- und Südgrenzen des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets gilt dagegen textlich festgesetzt entsprechend KFZ-bezogen ein Zu- und Abfahrtsverbot. Die Fuß- und Radwegeerschließung ist davon ausgenommen, d.h. kann auch über diese Bereiche erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Anordnung der Zufahrtmöglichkeit bzw. der (Sammel-) Stellplätze (Absicherung im VEP und Durchführungsvertrag) u.a. dem Lärmschutz gegenüber der an der Lingener Straße im Bestand vorhandenen Wohnbebauung Rechnung getragen wird.

1.6 Immissionsschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen. Um die Verträglichkeit bzw. ausreichende Schutzmöglichkeit der künftig zulässigen Nutzungen in dieser integrierten Lage sicher beurteilen zu können, wurden schalltechnische Untersuchungen eingeholt.

Zu berücksichtigende Schallquellen waren insbesondere die gewerblichen Nutzungen des Ems-Einkaufszentrums mit ihren Schallemissionen, die bereits im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 zur „Neustrukturierung Ems-Einkaufszentrum“ untersucht worden sind.⁷

Hier sind insbesondere die möglichen Immissionen der Stellplatzanlagen, des Parkhauses, der Abstellflächen für Einkaufswagen, der Warenanlieferungen inklusive Ladetätigkeiten, der Wechsel bzw. die Nutzung von Presscontainern, Kühl- und Lüftungstechnik und Außengastronomienutzungen zu nennen.

In einem weiteren Schritt wurden die schalltechnischen Auswirkungen durch den planinduzierten Mehrverkehr (Verkehrslärm) ermittelt und bewertet und somit ergänzend die Verkehrslärmeinwirkungen betrachtet.⁸

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestimmt mit Verweis auf die Lärmbegutachtung(en), dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets Schutzvorkehrungen nach den ermittelten Lärmpegelbereichen zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen) sind.

Konkret sind wie in der Planzeichnung und nachfolgend wiedergegeben mindestens bauliche Schutzvorkehrungen mit dem gutachterlich ermittelten Bau-Schalldämmmaß R_wges der Außenbauteile in Anlehnung an die DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) vorzunehmen:

⁷ Wenker & Gasing Akustik und Immissionsschutz GmbH (2025): Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13, Kennwort: „Neustrukturierung Ems-Einkaufszentrum“ der Stadt Rheine, Ahaus. 10.01.2025

⁸ Wenker & Gasing Akustik und Immissionsschutz GmbH (2025): Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14, Kennwort: „Wohnquartier Lingener Straße“ der Stadt Rheine, Ahaus. 31.03.2025.

„In den gekennzeichneten Bereich des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen aufgrund der ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (er. R'w,ges) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. R'w,ges = 35 dB
Büroräume und Ähnliches	erf. R'w,ges = 30 dB

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. R'w,ges = 39 dB
Büroräume und Ähnliches	erf. R'w,ges = 34 dB

Zudem sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, in den Bereichen mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von nachts > 45 dB (A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Ausnahmen von den Lärmschutzbestimmungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den geforderten Schallschutz sicherzustellen.

Auf die als Planungsgrundlage vorliegende Schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 6056.1./01) durch Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Ahaus v. 31.03.2025 mit Darstellung der Lärmpegelbereiche wird verwiesen.“

1.7 Verkehrsberuhigung Bereich Schotthockstraße

Die Schotthockstraße soll wie ihr Umfeld umgestaltet werden und künftig als Zufahrtsstraße sowohl für den südlichen Parkplatz des Ems-Einkaufszentrums als auch für die östlich geplante Wohnbebauung dienen. Der südliche Abschnitt von der Einmündung an der Lingener Straße bis zum Parkplatz soll von ein- und ausfahrenden Fahrzeugen aus dem Sondergebiet genutzt werden. Unmittelbar nördlich der Ein- und Ausfahrt zum EEC-Parkplatz planen der VBP Nr. 14 und auch bereits der VBP 13 eine Umgestaltung dieses Abschnitts als verkehrsberuhigten Bereich. Hier soll die Schotthockstraße KFZ-bezogen nur noch der Erschließung für das Wohnquartier dienen. Die bestehende Einbahnstraßenregelung mit nördlicher Ausfahrt wird hier aufrechterhalten. Eine entsprechende Beschilderung „Anlieger frei“ soll andere Fahrzeuge von der Durchfahrt abhalten. Sollte diese im späteren Betrieb nachweislich nicht ausreichen, kann auf Basis vertraglicher Sicherungen aus der Planung zur Neustrukturierung des Ems-Einkaufszentrums kostenneutral ein Sperrpfosten oder ein Schrankensystem installiert werden. Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Verkehrsmengen insgesamt und der künftig zu ermöglichenden Begegnungsverkehre (im Süden Lkw/Pkw, im Norden Pkw/Radfahrer/Fußgänger) empfiehlt der bereits im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 (EEC) eingeschaltete verkehrsfachliche Gutachter im Sinne der RAS 06 entsprechende Ausbaulösungen.⁹

Bei dem geplanten Umbau der Schotthockstraße ist für den bislang nicht durchgrüntem Straßenraum auch eine partielle Begrünung des Straßenraums (Pflanz- und Baumbeete) in den nicht für Ein-/Ausfahrten freizuhaltenden Bereichen möglich und vorgesehen.

Im Ergebnis kann die geordnete verkehrliche Erschließung des geplanten Vorhabens mit der Planung gewährleistet werden.

⁹ Vgl. nts Ingenieurgesellschaft mbH (2024): Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13, Kennwort: „Neustrukturierung Ems-Einkaufszentrum“ in Rheine, Münster. 16.12.2024.

1.8 Baugrund, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Für die Umsetzung des Vorhabens liegt als erste Basis eine anhand von Stichprobenuntersuchungen vorsondierende Baugrunduntersuchung der OWS Ingenieurgeologen Greven aus 2021 vor¹⁰. Das vorliegende Gutachten stellt die angetroffenen Boden- und Grundwasserverhältnisse sowie der Einschätzung der allgemeinen Bebaubarkeit dar.

Zum Bauvorhaben ist dagegen ergänzend die Erstellung eines bauvorhabenbezogenen Baugrundgutachtens bzw. eine Ergänzung des vorliegenden Gutachtens erforderlich.

Die ehemalige Bebauung der v. g. Grundstücke war zum Zeitpunkt der Baugrunduntersuchung bereits rückgebaut. Das Gelände war $\pm$ eben und überwiegend mit Sand sowie im südlichen Flächenbereich mit Bauschuttresten in Schottersteingröße bedeckt (vgl. OWS Ingenieurgeologen Greven (2021): S. 7 ff).

Grundwasser wurde bei den Baugrunduntersuchungen am 04.01.2021 nicht angetroffen und ist auch erst im unterlagernden Festgestein als Kluftgrundwasser zu erwarten. Dagegen ist das Auftreten von Kluftgrundwasser im für die Baumaßnahme relevanten Bereich nicht ohne Weiteres auszuschließen.

Es wurden anstehenden mit Durchlässigkeitsbeiwerten von $k < 1 \cdot 10^{-4}$ m/s wenig durchlässigen Böden festgestellt, so dass der Gutachter beim vorliegenden Boden in niederschlagsreichen Zeiten bzw. nach anhaltenden starken Niederschlägen mit lokalen Vernässungen durch temporär aufgestauten Sicker- und Schichtwasser rechnet.

Für nicht unterkellert geplante Bauwerke erkennt der Gutachter voraussichtlich keinen Bedarf für eine bauzeitliche Wasserhaltung, da hier noch lockere und damit durchlässige Schichten vorliegen. Zur Abführung des Niederschlags- und Sicker- bzw. Schichtwassers ist nur bei anhaltenden, starken Niederschlägen eine offene Wasserhaltung vorzuhalten (Vgl. OWS 2021, S.15). Aufgrund der oben anstehenden lockeren Auffüllungen werden Plattengründungen empfohlen. Für Einzel- und Streifenfundamente mit einer bewehrten Solplatte wären dagegen aus gutachterlicher Sicht voraussichtlich bodenverbessernde Maßnahmen in Abhängigkeit der Baulasten nötig oder zumindest empfehlenswert (vgl. ebenda, S.16).

Die im oberen Profilabschnitt anstehenden Auffüllungen sind gemäß der k-Wert-Bestimmung ausreichend durchlässig, darunterliegende Bereiche der Untersuchung zufolge nicht (ohne Weiteres). Eine Versickerung sollte aufgrund der Untersuchungsergebnisse und noch zu prüfender Restfragen nur nach vertiefender Eignungsprüfung und Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgen. Ein diesbezüglicher Hinweis wird daher in die Planzeichnung aufgenommen.

Von der beteiligten Unteren Bodenschutzbehörde erging im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Hinweis, dass bei Neubebauung der Grundstücke zwangsläufig bei deren Gründungsmaßnahmen oder beim Bau von Leitungstrassen mineralische Materialien anfallen, die einer abfalltechnischen Untersuchung bedürfen.

Die Untere Bodenschutzbehörde fordert daher rechtzeitig, spätestens im Zuge der Vorhabenvorbereitung (Bauantragstellung) zur weitergehenden Beteiligung auf (wird ebenfalls in den Hinweis zum Boden und Baugrund aufgenommen) und weist weiter auf Folgendes hin: Grundlage für eine Untersuchung sollte die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ vom 05.11.2004 sein. Nach Erhalt der Deklarationsanalysen sind diese umgehend zur Abstimmung des Entsorgungsweges der uAB vorzulegen. Die abfallrechtliche Deklarationsuntersuchung ist von einer zugelassenen Untersuchungsstelle gem. § 25 Landesabfallgesetz (LaAbfG) vorzunehmen. Eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers auf

¹⁰ OWS Ingenieurgeologen Greven (2021): Baugrunduntersuchungen zur Bewertung der allgemeinen Bebaubarkeit sowie Deklarationsanalytik der Aushubböden v. 25.01.2021

dem Baugrundstück sowie im öffentlichen Verkehrsraum ist vor diesem Hintergrund und bei der beabsichtigten verdichteten Bebauung nicht ohne Weiteres möglich. Bei gesichert nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (insbesondere von Dachflächen) kann und soll jedoch im möglichen Umfang auf dem Vorhabengrundstück Wasser in Zisternen gesammelt oder versickert werden.

Die neu entstehenden Wohnhäuser können und sollen ansonsten aufgrund noch vorhandener Kapazitäten und bestehender Leitung an die Mischwasserkanalisation in der Lingener-Straße angeschlossen werden.

Die zu Wohnzwecken erforderliche Ver- und Entsorgung des Vorhabens ist unter den genannten Rahmenbedingungen insgesamt grundsätzlich möglich. Sie obliegt letztlich aber dem Vorhabenträger, der hierfür Kontakt mit den relevanten Versorgern im Weiteren aufzunehmen hat.

1.9 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Auf die ergänzend besonders zu beachtenden Pflichten und Belange (Ortsrecht, Artenschutzvorgaben, Kampfmittelvorsorge, Leitungs- und Denkmalvorsorge bei Erdarbeiten, Überflutungsschutz) weist die Planzeichnung nachrichtlich, aufklärend und absichernd hin.

2 Umweltrelevante Auswirkungen und Vorsorge

2.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die voraussichtlichen Umweltauswirkungen einer Planung zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sowie in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen.

Die vorliegende Planung erfolgt jedoch als Vorhabenplanung der Innenentwicklung nicht im Regel-, sondern im sog. beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

Mit der Erfüllung der Voraussetzungen gemäß § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB kann im vorliegenden Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen werden und liegt hier kein Umweltbericht bei.

2.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang.

Die vorliegende Planung ist als Wieder-/Umnutzung einer durch die ehemalige bauliche Nutzung und den Abriss bereits beanspruchte Brachfläche anzusehen. Die Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen ist daher bereits stark eingeschränkt bzw. unterbunden. Dies betrifft auch die landesrechtlich zu schützenden Bodeneigenschaften.

Der möglichen hohen Versiegelung wird mit der Festsetzung von Begrünungsvorgaben, die neben der Begrünung der unversiegelt zu gestaltenden Bereiche auch eine Dachbegrünung verpflichtend vorsieht, begegnet.

Das Plangebiet befindet sich in einer infrastrukturell gut erschlossenen Lage im Stadtgebiet, so dass die Maßnahme insgesamt den Zielen der Innenentwicklung entspricht. Somit wird die Bodeninanspruchnahme der vorgeschädigten Brachfläche für vertretbar gehalten.

Die Umsetzung des Vorhabens wird im Sinne einer flächensparenden und städtebaulich im vorliegenden Fall aufgrund der Lagegunst möglichen Innenentwicklung (sehr gute Versorgung, sehr gute Anbindung, qualitätsvolle Lage) sinnvoll angesehen. Eine Flächenbeanspruchung im klassischen Außenbereich und flächenintensives Bauen kann hierdurch vermieden werden.

Für die Umsetzung des Vorhabens sind vorab noch durch den Vorhabenträger die Gründungsvoraussetzungen und -erfordernisse zu klären. Bei Neubebauung der Grundstücke zwangsläufig bei deren Gründungsmaßnahmen oder beim Bau von Leitungstrassen mineralische Materialien an, die einer abfalltechnischen Untersuchung bedürfen. Daher ist die Untere Bodenschutzbehörde bzw. untere Abfallbehörde beim Umweltamt Kreis Steinfurt rechtzeitig, spätestens im Zuge der Vorhabenvorbereitung (Bauantragstellung) zu beteiligen. Diese Anforderung wird in den Durchführungsertrag zur Planung mit aufgenommen. Grundlage für eine Untersuchung sollte entsprechend des im Verfahren beteiligten Umwelt- und Planungsamts des Kreises Steinfurt die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ vom 05.11.2004 sein. Nach Erhalt der Deklarationsanalysen sind diese umgehend zur Abstimmung des Entsorgungsweges der Unteren Abfallbehörde des Umwelt- und Planungsamts Kreis Steinfurt vorzulegen. Die abfallrechtliche Deklarationsuntersuchung ist von einer zugelassenen Untersuchungsstelle gem. § 25 Landesabfallgesetz (LaAbfG) vorzunehmen.

Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Stadt trägt somit im Ergebnis der o. g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

2.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die in der Umsetzung dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population ggf. erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG).

Auf Basis der vorhandenen Daten der Fachinformationssysteme des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) sowie der Messtischblattlisten des LANUV ist das mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten bereits bei der Planung für das benachbart vorgesehene Ems-Einkaufszentrum (VBP Nr. 13) ausgewertet worden¹¹, da das Wohnquartier Lingener Straße („LeNa-Höfe“) hierbei mit in den Untersuchungsbereich einbezogen wurde.

Bei den dokumentierten Untersuchungen erfolgte neben den Auswertungen der Fachinformationen durch das Umweltbüro auch eine stichprobenhafte Erfassung der Fauna durch Ortsbegehungen. Die Auswertung hat Folgendes ergeben:

¹¹ Ökon GmbH (2024): Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe I) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13, Kennwort: „Neustrukturierung Ems-Einkaufszentrum“, Münster. 07.11.2024.

Bei der Artengruppe der Vögel sind für Gehölzbrüter nur wenig potenzielle Lebensraumstrukturen vorhanden. Das Areal „Wohnquartier Lingener Straße“ - also das hier zu bewertende Plangebiet wies und weist nach wie vor keinerlei Struktur auf (s. Foto auf S. 6 dieser Begründung). Es stellt sich seit dem Abriss in 2019 als geplante Brachfläche dar. Potenzial für Höhlenbrüter lässt sich daher für das hier vorliegende Plangebiet nicht ableiten.

Auch als Nahrungsfläche für Vögel oder Fledermäuse ist das Plangebiet aufgrund der geringen Größe, der Ausprägung und fehlender Strukturen unerheblich. Verbotstatbestände für Gebäudebrüter sind ebenfalls auszuschließen, da keine Gebäude oder temporäre Container vorliegen. Ein Eingriff an Gewässern wird durch die Planung gleichsam nicht vorbereitet.

Um auch indirekte Beeinträchtigungen von Arten des Umfeldes durch Lärmemissionen während des Baus oder im späteren Betrieb auszuschließen, ist geprüft worden, ob die zu erwartenden Lärmemissionen geeignet sind, in Bezug auf potenziell im Bereich der Ems vorkommende Fortpflanzungs- und Ruhestätten Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszulösen. Durch die Lage des Geltungsbereichs im innerstädtischen Zentrum der Stadt Rheine mit einer deutlichen Lärmvorbelastung wird durch den Fachgutachter ein Vorkommen diesbezüglich störungsempfindlicher Vogelarten im Artenschutzfachbeitrag hinreichend sicher ausgeschlossen.

Im Plangebiet ist eine Nutzung des Luftraums verschiedener planungsrelevanter Fledermausarten jedoch nicht auszuschließen. Im Rahmen der Ortsbegehungen inklusive Ein- und Ausflugskontrollen sind vier Arten im Umfeld beobachtet worden (vgl. Ökon 2024: S.12)¹². Insbesondere die im Westen weiter abgerückt hinter dem benachbarten Einkaufszentrum liegende Ems dient verschiedenen Fledermausarten zur Jagd und als Leitstruktur. Innerhalb des vorliegenden Untersuchungsbereichs konnten zudem teilweise bis zu drei Zwergfledermäuse gleichzeitig beobachtet werden. Konkrete Quartiere konnten bei der Untersuchung nicht nachgewiesen werden. Auf der Vorhabenfläche des „Wohnquartiers Lingener Straße“ sind sie ohnehin aufgrund fehlender Strukturen nicht möglich.

Es wird dennoch ein Hinweis zur Beleuchtung in die Planzeichnung aufgenommen, der auf eine heutzutage verstärkt gebotene Reduktion und/oder mögliche Vermeidung von Lichtverschmutzung abzielt und daneben Beeinträchtigungen von Fledermäusen und Insekten vorbeugen soll.¹³

Weitergehend wird auf den der Begründung beigefügten Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen¹².

2.4 Eingriffsregelung

Die Erstaufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans kann einen Ausgleich erfordernde Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 4 in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 jedoch Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass sich hier keine Ausgleichserfordernisse ergeben.

¹² Ökon GmbH (2024): Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe I) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13, Kennwort: „Neustrukturierung Ems-Einkaufszentrum“, Münster. 07.11.2024.

¹³ Vgl. auch Leitfaden des Bundesamts für Naturschutz

➔ <https://www.bfn.de/publikationen/bfn-schriften/bfn-schriften-543-leitfaden-zur-neugestaltung-und-umruestung-von>

2.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Ergebnisse der Stadtklimaanalyse der Stadt Rheine vom Oktober 2023 zeigen einen Handlungsbedarf für die zur Umstrukturierung anstehenden Flächen der Planung an (Vorhabenfläche Handlungspriorität 2). Konkret heißt es für die Kategorien 1 bis 3:

„Maßnahmen zur Verbesserung der bioklimatischen Situation sind notwendig und je nach ihrer Wirksamkeit zu priorisieren. Im Bestand sollte die Möglichkeit entsprechender Maßnahmen geprüft werden. Es sollte keine weitere Verdichtung (insbesondere zu Lasten von Grün-/Freiflächen) erfolgen. Freiflächen sind zu erhalten und der Vegetationsanteil sollte erhöht sowie möglichst Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt werden. Ausreichend Ausgleichsräume sollten fußläufig gut erreichbar und zugänglich sein.“

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche durch eine bauliche Nutzung planungsrechtlich vorbereitet. Die Fläche war bis zum Jahr 2019 ebenfalls durch Wohngebäude bebaut. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht einer Innenentwicklung und der planungsrechtlichen Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

Die Kriterien des Themenblocks Klimaschutz und Klimaanpassung, die in der zuvor durchgeführten Konzeptvergabe als Bewertungskriterien festgelegt wurden, zielten bereits darauf ab, dass der Klimaschutz im Rahmen der künftigen Bebauung Beachtung findet und zugleich die Folgen des Klimawandels siedlungsstrukturell abgemildert werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt vorhabenbezogen fest, dass unbebaute, nicht befestigte Gewerbegrundstücksflächen naturnah zu begrünen und/oder gärtnerisch mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten sind. Die damit verbindlich erforderliche Hofbegrünung ist auch Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans und hier anschaulich ablesbar. Die Entsiegelung und Begrünung von Höfen sieht die Stadtklimaanalyse als ein wirksames Mittel zur Schaffung eines angenehmen Bioklimas an (→ M01 Innen-/Hinterhofbegrünung).

Als bautechnische Maßnahmen zur Verbesserung des Innenraumklimas sieht das mit der Planung abgesicherte Konzept zudem eine extensive Dachbegrünung mit Sedum-/ Grasschicht von mehr als 10 cm Substrat-Aufbaudicke vor (vgl. Textliche Festsetzungen). Die Dachbegrünung kann damit helfen, das Mikroklima zu begünstigen. Niederschläge können z.T. aufgenommen und im Abfluss gedämpft werden. Verdunstung wird begünstigt.

Ebenfalls der Verbesserung des Innenraumklimas dienlich ist, dass die Gebäudehüllen im KfW-40-Standard umgesetzt werden (Sicherung im Durchführungsvertrag). Die zentrale Energieversorgung wird des Weiteren klimafreundlich durch Solarkollektoren für Solarthermie und Photovoltaik unterstützt.

Unbenommen der geplanten, die Versiegelungsfolgen abmildernden Begrünungsvorgaben, wurden Starkregengefahren für das Plangebiet geprüft.

Die zu Starkregengefahren informierende, auf der Seite Geoportal.de¹⁴ abrufbare „Hinweiskarte Starkregengefahren“ des Bundesamts für Kartographie und Geodäsie (BKG) stellt Simulationsergebnisse zu möglichen Starkregenszenarien dar. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) erläutert hierzu:

„Die Daten enthalten jeweils die maximale Überflutungstiefe, die maximalen Fließgeschwindigkeiten sowie die Fließrichtung für ein außergewöhnliches Niederschlagsereignis (100-jährlich), regional differenziert nach DWD KOSTRA-Daten und ein extremes Niederschlagsereignis (hN = 100 mm/h). Die Ergebnisse wurden auf der Grundlage eines 3D-Modells (DGM1), den ATKIS/ALKIS-Daten, KOSTRA-Daten des DWD und weiteren ergänzenden Geodaten berechnet.“

¹⁴ https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw
Zugriff v. 27.03.2025

Diese landesweite Berechnung bietet einen Überblick über die Gefahrenbereiche bei Starkregenereignissen und kann für detailliertere Analysen als Basis dienen. In der Modellierung wurden sowohl Kanalnetz als auch die Versickerung vernachlässigt. Der gesamte Niederschlag kommt an der Oberfläche zum Abfluss.“

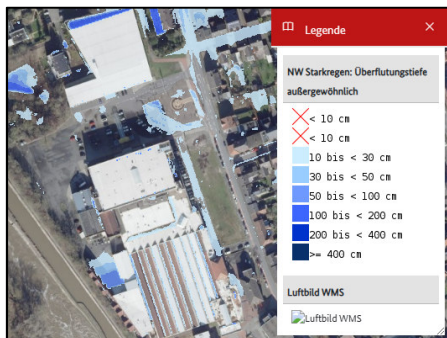
Der Blick auf die Auswertungen ergibt Folgendes:



Für **extremen Starkregen** ($h_N = 100 \text{ mm/h}$) zeigt die „Hinweiskarte Starkregengefahren“ **Überflutungsflächen > 10 cm lediglich außerhalb der geplanten Wohnbebauung.**



Es werden **keine relevanten Fließgeschwindigkeiten für den Nahbereich des Plangebietes** dargestellt.



Für **außergewöhnlichen Starkregen** (100-jährlich) zeigt die „Hinweiskarte Starkregengefahren“ des Bundesamts für Kartographie und Geodäsie (BKG) auf der Seite [Geoportal.de](https://geoportal.de)* **Überflutungsflächen > 10 cm ebenfalls lediglich außerhalb der geplanten Wohnbebauung.**

* https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw
Zugriff v. 27.03.2025



Auch hier werden **keine relevanten Fließgeschwindigkeiten für den Nahbereich des Plangebietes** dargestellt.

Auch wenn auf Basis der Prüfung keine besondere Starkregengefahr auf dem Vorhabengrundstück abgeleitet werden kann, wird ein Hinweis zum vorhabenträgerseitig abzusichernden Überflutungsschutz aufgenommen. Unabhängig davon betreibt die Vorhabenplanung, die über den Durchführungsvertrag abgesichert wird, konkret Vorsorge, indem der Überflutungsschutz durch eine Sockelhöhe von ca. 20 cm über angrenzendem Straßenniveau gewährleistet wird, kein Keller gebaut wird und die Erdgeschossnutzungen nur eher wenig sensible Nutzungen (i.W. Garagenstellplätze, Hoffläche) vorsehen.

Die Anforderungen an ein klimaangepasstes Bauen werden auf dieser Basis als angemessen berücksichtigt angesehen. Hinzu kommt, dass bei dem anstehenden Umbau der Schotthockstraße für den bislang nicht durchgrüntem Straßenraum auch eine partielle Begrünung des Straßenraums (Pflanz- und Baumbeete) in den nicht für Ein-/Ausfahrten freizuhaltenden Bereichen möglich und geplant ist (Verbesserung).

Mit dem geplanten Vorhaben werden somit weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen. Vielmehr wird den Belangen angemessen und zielführend Rechnung getragen.

III FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanzierung für den Geltungsbereich des VBP 14 stellt sich wie folgt dar:

Bisheriges Planungsrecht / Fakt. Bestandsnutzung	Fläche in m ² gerundet auf ganze Zahlen	Geplante Nutzungen	Fläche in m ² gerundet auf ganze Zahlen
Parkanlage („Paseo“) / Planierte Brachfläche	2.031	Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.031
Öffentliche (Straßen-) Verkehrsfläche	1.613	Öffentliche (Straßen-) Verkehrsfläche	1.613
S U M M E	3.644	S U M M E	3.644

Auf etwa 0,2 ha Fläche soll künftig mit dem geplanten Vorhaben Wohnen anstelle der zuvor, aber inzwischen als veraltet anzusehende Parkanlagenfestsetzung möglich sein. Bei den Verkehrsflächen verändert sich durch die Planung in der Nutzungsflächenbilanz nichts.

IV VERFAHRENSABLAUF – ÜBERSICHT DER VERFAHRENSSCHRITTE (KURSIV AUSSTEHEND)

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB (damals zunächst B-Plan Nr. 240) + Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	3. Nov. 2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung	18. Nov. 2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	24. Nov. 2021 – einschl. 22. Dez. 2021
Änderung des Bebauungsplanverfahrens in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBP Nr. 14 gem. § 12 BauGB)	15. März 2023
Beschluss über die eingegangenen frühz. Anregungen und deren Abwägung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB	02. Juli 2025
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage	ggf. Juli 2025
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	15.07.2025 - 18.08.2025
Auswertung der Offenlage	Sept. 25
<i>Vorberatung über die eingegangenen Anregungen der Offenlage Beschluss zur erneuten Offenlage zu den Änderungen</i>	<i>Geplant 25.02.2026</i>
<i>Erneute Offenlage</i>	<i>März 2026</i>
<i>Satzungsbeschluss</i>	<i>II. Quartal 2026</i>

Rheine, 27.01.2026

Stadt Rheine
Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....

Matthias van Wüllen,
Leiter Stadtplanung