

ANLAGE 1 zur Vorlage Nr. 097/26

Bebauungsplan Nr. 141,

Kennwort: "Windmühlenstraße/ Hopstener Straße", der Stadt Rheine

I. Abwägungsbeschluss

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

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

2.1 Landwirtschaftskammer NRW;

Stellungnahme vom 02.01.2025

Stellungnahme:

*Sehr geehrte Damen und Herren,
zum o. g. Bauvorhaben äußere ich mich auf der Grundlage der mir von Ihnen zur Verfügung
gestellten Antragsunterlagen wie folgt:
geplant ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 „Windmühlenstraße/Hopstener
Straße“ als planungsrechtliche Voraussetzung für die Schaffung von Wohnbaufläche.
Das bauplanungsrechtlich als „Wohnbaufläche“ definierte Grundstück in einer Größe von ca. 2
ha wird bisher landwirtschaftlich genutzt und liegt umgeben von bestehender Wohnbebauung.
Von daher begrüßen wir die Wahl des Standortes im Rahmen der Nachverdichtung.
Dem o. g. Planvorhaben stehen gleichwohl insofern landwirtschaftliche/agrarstrukturelle
Bedenken entgegen, weil ca. 2,0 ha landwirtschaftliche Nutzfläche überplant werden und damit
für die landwirtschaftliche Produktion verloren gehen.
Die Transformation der Landwirtschaft erfordert mehr landwirtschaftliche Nutzfläche als
zuvor für den, in der Transformation geplanten vermehrt ökologischen Anbau, den Rückbau
bzw. die Extensivierung der Tierhaltung und den Anbau mehr heimischer Eiweißpflanzen. Die
für die Transformation der Landwirtschaft erforderliche extensivere Bewirtschaftung erfordert
de facto zukünftig mehr Fläche. Auch der Ernährungstrend Richtung erhöhtem vegetarischem
Anteil in unserem Speiseplan erfordert landwirtschaftliche Nutzfläche.
Ziel muss es daher sein, leistungsfähige Betriebe in der Fläche und damit im Planungsraum zu
erhalten, landwirtschaftliche Nutzfläche vor anderen Nutzungen zu schützen und die
Betriebsstandorte sowie ihre betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten auch im Sinne einer
nachhaltigen Tierhaltung zu sichern.
Das Plangebiet befindet sich angrenzend an einen ländlich geprägten Raum, in dem es
zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche,
Stäube) kommt, die aus der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen
resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen
sowie in den Nachtstunden auftreten. Es ist sicherzustellen, dass diese
landwirtschaftsspezifischen Immissionen als ortsübliche Vorbelastung im Sinne einer
einseitigen Rücksichtnahme weiterhin hinzunehmen ist und keine zusätzlichen
Schutzansprüche zulasten der vorhandenen Landwirtschaft vorgebracht werden können.*

Im Umfeld des Vorhabens wirtschaften landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung. Es ist sicherzustellen, dass insbesondere die Geruchsbelastung durch diese Betriebe als ortsübliche Vorbelastung im Sinne einer einseitigen Rücksichtnahme weiterhin hinzunehmen ist und keine zusätzlichen Schutzansprüche zulasten der vorhandenen Landwirtschaft vorgebracht werden können, auch wenn im Rahmen der vorhandenen Bestände z.B. Tierwohlmaßnahmen umgesetzt werden.

Im Sinne einer effektiven Flächenausnutzung und Verdichtung bitten wir die max. Geschossflächenzahl und Ausweisung von Mehrfamilienhäusern bei diesem Vorhaben umzusetzen.

Dem o. g. Planvorhaben stehen keine landwirtschaftlichen/agrarstrukturellen Bedenken entgegen, wenn die vorgenannten Anmerkungen berücksichtigt werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der geltend gemachten Immissionsbelastungen ist festzuhalten, dass durch die Planung keine neuen, limitierenden Schutzansprüche gegenüber der Landwirtschaft begründet werden kann. Vielmehr rückt die geplante Wohnbebauung gegenüber den bestehenden Wohnnutzungen weiter von den landwirtschaftlichen Betrieben ab. Nach dem vorliegenden Geruchsgutachten aus der Planung „Bergstraße/ Sandkampstraße“ ist davon auszugehen, dass aufgrund der Entfernung sowie der Lage außerhalb der Windrichtung keine kritischen Werte erreicht werden.

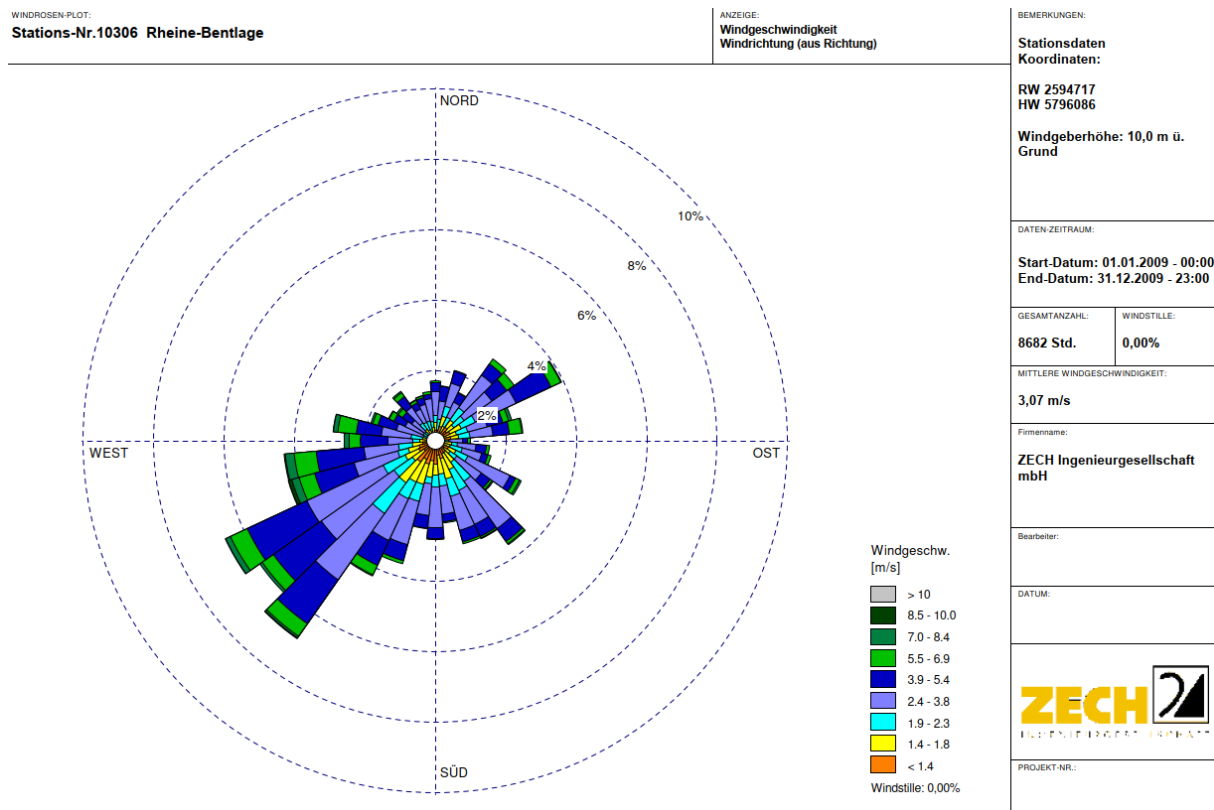


Abb.: Auszug Geruchstechnischer Bericht ZECH 2016 (Bebauungsplan Nr. 334 „Bergstraße/Sandkampstraße“), S. 44, Verweis auf das Gutachten

Die Landwirtschaftsimmissionen sind weiterhin als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.

Im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Planung geht landwirtschaftliche Nutzfläche verloren. Dieser Flächenverlust ist jedoch bereits im Flächennutzungsplan (FNP) berücksichtigt, da die betroffene Fläche als Wohnbauland ausgewiesen ist. Durch die Planung wird sichergestellt, dass die städtebauliche Entwicklung geordnet erfolgt und bestehende Infrastrukturen effizient genutzt werden können. Die vorliegende Planung entspricht damit den übergeordneten Zielen der städtebaulichen Entwicklung sowie der langfristigen Siedlungsstruktur. Die Anregungen eine effiziente Flächenausnutzung durch eine höhere Geschossflächenzahl sowie die Möglichkeit von Mehrfamilienhausbebauungen vorzusehen, wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

2.2 Stadt Rheine: FB 5.30 – Mobilitäts- und Verkehrsplanung:

Stellungnahme vom 02.01.2025

Stellungnahme

Zum Bebauungsplan Nr. 141, Kennwort: "Windmühlenstraße / Hopstener Straße" bestehen - im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden - aus Sicht der Verkehrsplanung keine Bedenken.

Details wie etwa Lage der Stellplätze, Ausgestaltung der Zufahrten auf das Gelände / Kurvenbereiche, usw. - werden im Zuge der Offenlage des Bebauungsplans beurteilt.

Vorweg wird aber empfohlen, die in der Anlage gekennzeichnete "Ecke" auszurunden und durch einen Kurvenradius zu "entschärfen", um so die Befahrbarkeit zu verbessern.

Abwägungsvorschläge

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen wurden entsprechend angepasst und die betroffene Ecke durch einen geeigneten Kurvenradius ausgerundet. Weitere Detailfragen werden im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte berücksichtigt.

2.3 Technische Betriebe Rheine – Abteilung Entsorgung:

Stellungnahme vom 18.12.2024

Stellungnahme:

Bei der Planung sind unbedingt die allgemeineinen Vorgaben für die Abfallsammlung DGUV Information 214-033 (u.a. Ausgestaltung der Verkehrswege) zu berücksichtigen.

Aufgrund der Straßenführung und Straßenbreite ist insbesondere bei der Planung von Parkplätzen und Straßeneinbauten darauf achten, dass die Durchfahrbarkeit für die Müllabfuhr gewährleistet bleibt. Die Zufahrten sowie Kurvenbereiche sind zudem frei von Einbauten, Parkplätzen, Zäunen und hohen Hecken zu halten.

Andernfalls kann die Abfuhr nicht gewährleistet werden und es müssten Stellmöglichkeiten für die Abfallbehälter außerhalb der Zuwegungen eingeplant werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Eine umfassende Prüfung der Stellplatzanordnung, der Zufahrten sowie der Ausgestaltung der Verkehrsflächen erfolgt im Zuständigkeitsbereich der Mobilitäts- und Verkehrsplanung und werden nicht im Rahmen des Bebauungsplans behandelt. Darüber hinaus werden die Anforderungen an die Abfallsammlung nach DGUV Informationen 214-033 im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.

2.4 Stadt Rheine: FB 5.71 – Vermessung/Bodenordnung:

Stellungnahme vom 14.01.2025

Stellungnahme:

Zum oben genannten Bebauungsplan nehme ich wie folgt Stellung:

Planentwurf:

- die Bezeichnung Gemarkung/Flur für das eigentliche Geltungsgebiet fehlt

Begründung:

- 2.1 Geltungsbereich: ...durch eine imaginäre Linie, die ausgehend des Grenzpunktes der Flurstücke 1134 und 1135 Gemarkung Rheine Stadt Flur 163...

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt und die Bezeichnung von Gemarkung und Flur in den Planunterlagen aufgenommen. Zudem wird die Formulierung in der Begründung angepasst, sodass eine eindeutige und nachvollziehbare Abgrenzung des Geltungsbereiches gewährleistet ist.

2.5 Kreis Steinfurt: Amt für Planung, Naturschutz und Mobilität:

Stellungnahme vom 15.01.2025

Stellungnahme:

Natur- und Artenschutz:

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind im nächsten Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 2 BauGB zu bewerten. Für die Beurteilung des Ausgleichs bzw. des Ersatzes der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist es erforderlich, entsprechende Kompensationsmaßnahmen in Text und Karte darzustellen.

Artenschutzrechtliche Belange:

Gemäß der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 ist bei Aufstellung und Änderung eines Bebauungsplanes eine Artenschutzprüfung notwendig.

Es wird empfohlen, den Untersuchungsumfang im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Wasserwirtschaft:

- Unter Bezug auf den Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz sind die Angaben zu den wasserwirtschaftlichen Belangen um Aussagen zum Thema Hochwasser und Starkregen zu ergänzen.

- Das anfallende Oberflächenwasser bei seltenen Regenereignissen ist schadlos abzuführen. Notwasserwege sollten frühzeitig mitgedacht werden.

- Es wird darauf hingewiesen, dass mit dem Inkrafttreten der Arbeits- und Merkblattreihe DWA-A 102/ BWK-A 3 bei der Planung von Siedlungsgebieten wasserhaushaltsbezogene Ziele vorgegeben werden. Hieraus ergibt sich unter anderem die Forderung, dass bei der Planung von Siedlungsflächen die Veränderung des lokalen Wasserhaushalts, soweit ökologisch, technisch und wirtschaftlich vertretbar, gering zu halten ist (Schwammstadtprinzip; klimaresiliente Stadt-/ Gemeindeentwicklung). In der Begründung sollten Maßnahmen beschrieben werden, mit denen die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers verringert werden kann. Dazu gehören Maßnahmen wie z.B. die Verwendung durchlässiger Materialien für die Flächenbefestigung, Dachflächenbegrünung, Versickerungs- und Verdunstungsmaßnahmen oder die Niederschlagswassernutzung (Bewässerung von Bäumen und Sträuchern, Zisternen etc.).

- Zudem sollte frühzeitig untersucht werden inwieweit eine Versickerung des Regenwassers möglich ist. Sofern die Voraussetzungen für eine (Teil-)Versickerung vorliegen, sollte sie umgesetzt werden

Bodenschutz, Abfallwirtschaft:

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden NRW (BK50) bzw. den Bodenschutz-Fachbeitrag für die räumliche Planung des Geologischen Dienstes NRW, liegen im Plangebiet schutzwürdige Böden vor, die durch die beabsichtigte Baumaßnahme betroffen werden. Die kostenlose Einsicht in die digital verfügbare BK50 finden Sie auf <https://www.geoportal.nrw/>

Ich bitte, bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, die Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden und den damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen angemessen zu berücksichtigen und die Auswirkungen der geplanten Bebauung sowie das Ergebnis der Abwägung im Umweltbericht nachvollziehbar darzulegen (s. Erlass des MULNV NRW vom 28.08.2019). Hierzu empfehle ich die Anwendung der Bodenfunktions-, Eingriffs- und Kompensationsbewertung für den Kreis Steinfurt (Stand: 11/2009), die beim Kreis Steinfurt (Umwelt- und Planungsamt) kostenlos erhältlich ist.

Eine ausreichende Berücksichtigung der bodenspezifischen Kompensation kann beispielsweise durch die Erhöhung der Qualität der geplanten Ausgleichsmaßnahmen (siehe auch Arbeitshilfe Bodenfunktions-, Eingriffs- und Kompensationsbewertung für den Kreis Steinfurt) oder durch die Erhöhung des ermittelten natur- und landschaftsschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs um den Faktor 0,2 (bei hoher Funktionserfüllung), oder 0,3 (bei sehr hoher Funktionserfüllung) erreicht werden. Für Rückfragen steht der Kreis Steinfurt (Umwelt- und Planungsamt / Untere Bodenschutzbehörde) zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Offenlage des Bebauungsplans Nr. 141 wird ein Umweltbericht sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (ASP I) erstellt. Dabei werden die in der Stellungnahme aufgeführten Aspekte zu Natur- und Artenschutz, Wasserwirtschaft sowie Bodenschutz berücksichtigt. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass die naturschutz-, wasserschutz- und bodenschutzrechtlichen Belange im weiteren Verfahren angemessen berücksichtigt werden.

2.6 Stadt Rheine: FB 5.60 - Bauordnung:

Stellungnahme vom 09.01.2025

Stellungnahme:

Stellungnahme der Bauaufsicht zum B-Plan 141 „Windmühlenstraße/ Hopstener Damm“ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

*Sehr geehrte Damen und Herren,
die Bauaufsicht der Stadt Rheine nimmt zum o.g. Verfahren wie folgt Stellung:*

1. Geländehöhen

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine anspruchsvolle Topographie aus (bis zu 4,0m Höhenunterschied innerhalb des Plangebietes):



Aus diesem Grund würde die Bauaufsicht der Stadt Rheine es sehr begrüßen, wenn im Bebauungsplan Geländehöhen gemäß § 2 Abs. 4 BauO NRW als Geländeoberkante über Normalnull (GOK ü.NN) festgesetzt werden würden.

Durch die Festsetzung von Geländehöhen würde eine geordnete und aufeinander abgestimmte höhenmäßige Gestaltung der einzelnen Baugrundstücke sichergestellt werden können.

Auch würde so eine verbindliche Regelung bestehen, wie die Anbindung zweier Grundstücke an der Grundstücksgrenze (auch bzw. insbesondere zur nördlichen Ackerfläche) zu erfolgen hat, wenn bspw. zwei Gärten aneinandergrenzen, die von unterschiedlichen Erschließungsstraßen mit unterschiedlichem Höhenniveau erschlossen werden (Negativ-Beispiel: siehe Wohnpark Dutum).

In der Praxis führt es, sofern die Geländehöhen nicht flächendeckend im Plangebiet festgesetzt sind, zu zeitintensiven und konfliktreichen Auseinandersetzungen und einem erhöhten Beratungsbedarf.

Auch würden notwendige Auffüllungen/Abgrabungen dazu führen, dass das Bauvorhaben nicht mehr in der Genehmigungsfreistellung gem. § 63 BauO NRW durchgeführt werden kann. Es wären weitestgehend Baugenehmigungsverfahren notwendig die wiederum personellen Ressourcen in der Bauaufsicht binden und zudem Gebühren für den Bauherrn verursachen würden (ca. 1.500,-€ für ein EFH).

2. zu textlicher Festsetzung 2.3

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6, § 18 Abs. 1 und § 19 Abs. 3 BauNVO

Die maximal zulässige Baukörperhöhe bzw. die maximal zulässigen First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Die Höhe der Traufe ist im WA 1 auf maximal 6,50m festgelegt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt (Firsthöhe FH bzw. Gebäudehöhe $GH_{max.}$) ist der höchste Punkt des Hauptdaches (Oberkante Attika bei Flachdächern / Oberkante First bei Sattel-, Walm- oder Zeltdächern). Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Im WA 1 ist die Firsthöhe auf maximal 9,60m festgesetzt und im WA 2 liegt die maximale Gebäudehöhe bei 10,00m. Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) darf durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und für die intensive Dachbegrünung (Aufbauhöhe Substratschicht >20cm) um bis zu 1,00m überschritten werden.

Laut örtlicher Bauvorschrift Nr. 1 sind im WA1 geneigte Dächer (15°-45° DN) zulässig. Die Aufzählung „Sattel-/ Walm- oder Zeltdächer“ kann so verstanden werden, dass auch nur die aufgezählten Dachformen (nicht z.B. Pultdächer) zulässig sind, was unserer Auffassung nach aber vermutlich nicht gewollt ist, da ansonsten unter den örtlichen Vorschriften Regelungen zu den zulässigen Dachformen getroffen werden müssten. Um in der gleichen Nomenklatur wie bei den örtlichen Vorschriften zu bleiben sollte es besser heißen: „Oberkante First bei geneigten Dächern“.

Der untere Bezugspunkt sollte entsprechend den Ausführungen unter „Geländehöhen“ festgesetzt und als Geländehöhe im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO NRW („Festsetzungen des Bebauungsplans“) definiert werden.

3. zu textlicher Festsetzung 2.4

2.4 Zulässigkeit von Staffelgeschossen

Im WA 2 des allgemeinen Wohngebiets ist das klassische Staffelgeschoss zulässig, sofern es an allen Seiten um mindestens 1,00m zurückspringt und in die imaginäre Kubatur aus maximaler festgesetzter Trauf- und Firsthöhe sowie maximaler Dachneigung verschwindet.

Der Begriff Staffelgeschoss ist mit der Einführung der BauO NRW 2018 nicht mehr in der BauO NRW definiert. Daher müsste die Definition im B-Plan wie folgt erfolgen:

„Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes um mindestens 1,0m zurückgesetztes oberstes Geschoss“.

Der Begründung zum Bebauungsplan (Ziffer 3.2.2) ist zu entnehmen, dass im WA 2 die dritte Ebene als „Staffelgeschoss“ errichtet werden muss. Dies ergibt sich allerdings nicht aus den textlichen Festsetzungen. Die textlichen Festsetzungen ermöglichen eine II-III-geschossige Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,0m.

Das „Staffelgeschoss“ muss sich innerhalb der imaginären Kubatur aus maximaler Trauf- und Firsthöhe befinden. Im WA 2 sind aber keine Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, sondern lediglich eine maximale Gebäudehöhe von 10,0m.

*Der Begründung zum Bebauungsplan (Ziffer 3.2.2) ist ebenfalls zu entnehmen, dass Dachaufbauten und Dacheinschnitte und Dachflächenfenster die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten dürfen. Dies geht aus den textlichen Festsetzungen nicht hervor. Zur eindeutigeren Definition sollte die Textfestsetzung wie folgt formuliert werden: „Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen **insgesamt** die Hälfte der **maßgeblichen** Trauflänge je Dachseite nicht überschreiten.“*

In der Praxis sind die Treppenhäuser bei Staffelgeschossen nicht um mindestens 1,0m zurückgesetzt. Hier sollte ggf. eine Regelung im Bebauungsplan getroffen werden.

4. zu textlicher Festsetzung 3.1

3.1 Stellplätze, Garagen und Carports

Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und vor der zur Straße zugewandten Baugrenze zulässig.

Es ist nicht eindeutig ersichtlich welche Straße gemeint ist. Es sollte als „[...] vor der zur vorgelagerten Erschließungsstraße zugewandten Baugrenze [...]“ definiert werden.

5. zu textlicher Festsetzung 5.2

5.2 Erhaltungsgebote

Die innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen stockenden Bäume sowie die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind die Bäume jeweils in unmittelbarer Nähe gleichwertig zu ersetzen.

Gemäß der Legende zum Bebauungsplan handelt es sich bei den im Bebauungsplan dargestellten Bäumen um „Bestandsbäume“. Diese sind nicht explizit zum Erhalt festgesetzt.

6. zu örtlicher Bauvorschrift 1

1 Dachgestaltung

In dem mit WA 1 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° zulässig.

Im WA 2 ist als Dachform nur das Flachdach mit einer Neigung von 0° bis 10° zulässig.

Der Begründung zum Bebauungsplan (Ziffer 3.5.1) ist folgendes zu entnehmen:

Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig, diese müssen mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden. Freistehende Nebengebäude sind so zu gestalten, dass sie sich dem Gesamtbild gut anpassen und dem Hauptbaukörper unterordnen.

Dies ist aus den örtlichen Bauvorschriften so nicht zu entnehmen.

7. Öffentliche Grünfläche (entlang der Windmühlenstraße)

Aus Sicht der Bauaufsicht wäre es wünschenswert, wenn die öffentliche Grünfläche nicht an die späteren Angrenzer verkauft/ verpachtet werden würde.

Die Erfahrungen zeigen, dass diese Flächen andernfalls sukzessive abweichend von der festgesetzten Zweckentsprechung genutzt werden (Vergrößerung des Gartens).

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

1. Im Zuge des weiteren Planungsverfahrens legt die Verkehrsplanung mittels eines Erschließungsplans die maßgeblichen unteren Bezugshöhen der vorgelagerten Erschließungsstraße fest. Dies dient der Sicherstellung einer einheitlichen städtebaulichen Höhenordnung im Plangebiet.
2. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans wurden die Punkte 2 bis 7 in den textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung entsprechend angepasst.

Weitere Empfehlungen der Bauordnung, insbesondere zu Staffelgeschossen, Dachaufbauten, Straßendefinitionen und Grünflächen werden in den Planunterlagen berücksichtigt.

Stellungnahme vom 08.01.2025

Stellungnahme:

die Planungsfläche an der Windmühlenstraße liegt teilweise im eingetragenen Bodendenkmal Klusenweg und im absoluten Nahbereich eines Bodendenkmals, einem so genannten vermuteten Bodendenkmal gem. § 2 (5). Der Schutz eines vermuteten Bodendenkmals ist dabei nicht abhängig vom Eintrag in die Denkmalliste (vgl. dazu § 5 (2) DSchG NRW). In diesem Areal muss mit der Erhaltung bodendenkmalwerter Substanz gerechnet werden.

Demzufolge stehen dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege entgegen.

Zunächst ist es notwendig den archäologischen Sachverhalt zu klären. Bereits 1996 wurden von uns im Randbereich an der Windmühlenstraße, der Heinrich-Lübke-Straße und der Hopstener Straße Suchschnitte angelegt die keine archäologischen Befunde enthielten. Die Innenfläche wurde jedoch nicht untersucht. Daher ist nach Überzeugung der LWL-Archäologie für Westfalen zur Erlangung von Planungssicherheit in diesem Bereich in einem ersten Schritt eine archäologische Sachstandsermittlung in Form von archäologischen Voruntersuchungen (keine Grabung) notwendig. Nur auf diese Weise kann festgestellt werden, in wie weit Bodendenkmäle gem. § 2 (5) DSchG NRW im Planungsareal vorhanden sind. Erst nach der Ermittlung der archäologischen Befundsituation sind Aussagen zur Genehmigungsfähigkeit der Maßnahme möglich. Letztlich ist dies nach Überzeugung der LWL-Archäologie für Westfalen der einzig mögliche Weg, um hier Planungssicherheit zu schaffen.

Die LWL-Archäologie für Westfalen ist wie in der Vergangenheit bereit, diese Sachstandsermittlung für die Stadt Rheine durchzuführen, sofern die notwendige Zeit und die benötigten finanziellen Mittel hierfür bereitgestellt werden. Alternativ kann mit der Sachstandsermittlung auch eine archäologische Fachfirma beauftragt werden. Dies bietet sich in diesem Fall an, da das Bodendenkmal ohnehin von einer Fachfirma dokumentiert werden muss. Eine entsprechende Leistungsbeschreibung stellen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wenn die Sachverhaltsermittlung ergaben sollte, dass sich bodendenkmalwerte Substanz erhalten hat, muss zunächst erläutert werden, warum öffentliche Belange zur Umsetzung des Vorhabens höherwertiger sind als die Belange der Bodendenkmalpflege. Sollte im Abwägungsprozess des Genehmigungsverfahrens dem öffentlichen Interesse an der Umsetzung der Planung ein höherer Wert als dem des Erhalts des Bodendenkmals eingeräumt werden, kann das Benehmen für die denkmalrechtliche Erlaubnis gem. § 15 (2) DSchG NRW nur unter der Voraussetzung hergestellt werden, dass vorab die Dokumentation aller, durch die Planung gefährdeter, archäologisch-historisch relevanten Befunde sichergestellt ist.

Dabei muss der Veranlasser die Kosten für eine archäologische Ausgrabung im zumutbaren Rahmen tragen (vgl. hierzu § 27 (1) DSchG NRW)

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Bereits im Jahr 2009 erfolgte eine archäologische Voruntersuchung des Plangebiets. Dabei wurde der südliche Teil der Fläche als frei von archäologischen Befunden bewertet. Auf Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse wurde die Abgrenzung in den Bebauungsplan übernommen und der Geltungsbereich entsprechend angepasst. Die Ergebnisse der Voruntersuchung wurden in der Begründung des Bebauungsplans Nr. 141 dokumentiert. Somit ist sichergestellt, dass die Belange der Bodendenkmalpflege angemessen berücksichtigt sind.

2.8 Deutsche Telekom Technik GmbH:

Stellungnahme vom 14.01.2025

Stellungnahme:

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. 141 Windmühlenstraße/ Hopstener Straße bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus den beigefügten Lageplänen ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.

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.

Vielen Dank!

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis der deutschen Telekom GmbH wird in den Planunterlagen unter „III. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahme & Hinweise“ ergänzt.

2.9 Stadt Rheine Technische Betriebe:

Stellungnahme vom 24.02.2025

Stellungnahme:

Kurzstellungnahme Entwässerung B-Plan 141 Wohngebiet Windmühlenstraße / Hopstener Straße

Grundsätzlich erfolgt die Erschließung im Trennverfahren durch Regenwasser (RW)- und Schmutzwasser (SW)-Kanalisation. Das Prinzip der Schwammstadt ist bei der Entwicklung umzusetzen.

Die Regenwasser Kanalisation (RWK) aus dem Erschließungsgebiet wird an die vorhandene RWK in der Hopstener Straße oder Windmühlenstraße erfolgen. Eine Rückhaltung von Niederschlagswasser durch z.B. ein Regenrückhaltebecken (RRB) ist vorzusehen. Eine Vorbehandlung, Regenklärung ist zu prüfen und mit der unteren Wasserbehörde Kreis Steinfurt abzustimmen. Eine Aussage zur Einleitmenge in die vorhandene RWK muss näher untersucht werden.

Das Schmutzwasser aus dem Erschließungsgebiet ist an die vorhandene Mischwasser Kanalisation (MWK) in der Windmühlenstraße oder Heinrich-Lübke-Straße anzuschließen. Als Alternative Vorflut ist die vorhandene Schmutzwasser Kanalisation in der Hopstener Straße möglich. Eine abschließende Aussage kann nach weitergehender Prüfung erfolgen.

Die Planung der Entwässerung erfolgt durch einen vom Entwicklungsträger bestellten Fachplaner.

Weitere zu erbringende Leistungen/Nachweise sind:

Bodengutachten zur Versickerungsfähigkeit, Grundwasserstand und ggf. Abdichtung RRB

Fläche für Regenklärung ggf. vorhalten Prüfung nach DWA A 102 vor RRB

Prüfung weiterer alternativen zur RW Entwässerung

Nachweis zum Überflutungsschutz.

Eine abschließende Bewertung der sichergestellten Erschließung ist erst nach einer hydrodynamischen Betrachtung zur Entwässerung möglich. Hierfür muss die Leistung an eine externer Fachplaner durch die TBR vergeben werden. Sich durch die Überprüfung ggf. ergebene Maßnahmen können frühestens im Wirtschaftsplan 2026 ff. der TBR Berücksichtigung finden.

Um die für die Erschließung erforderlichen Prüfungen durchzuführen ist eine Abstimmung zur Zeit-Ziel-Planung mit der Stadtplanung Stadt Rheine zwingend erforderlich.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in den Planunterlagen berücksichtigt und entsprechend ergänzt. Ein Bodengutachten zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit, Grundwasserstände und eventueller Abdichtungserfordernisse wird beauftragt und nachgereicht. Die geforderten Nachweise (Regenrückhaltebecken, Regenklärung, Prüfung alternativer RW-Entwässerung, Überflutungsschutz) werden im Zuge der fachplanerischen Bearbeitung erbracht und in die Planung einbezogen.

Eine fachgutachterliche Entwässerungsplanung erfolgte im 4. Quartal 2025. Die Ergebnisse wurden in den Planunterlagen ergänzt.

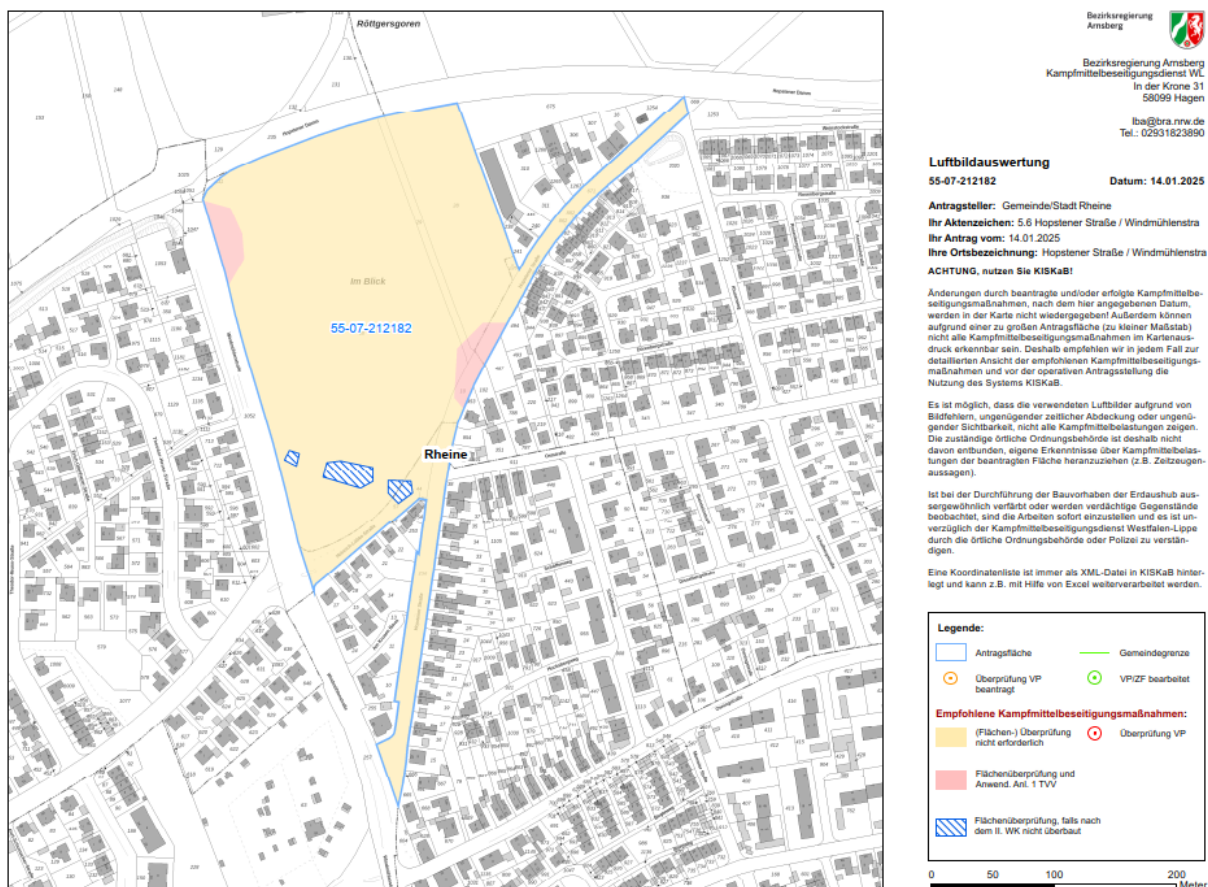
2.6 Stadt Rheine: FB 5.60 – Bauordnung Kampfmittelräumung:

Stellungnahme vom 21.01.2025

Stellungnahme:

im Anhang die Luftbildauswertung der Bezirksregierung Arnsberg für den Dienstgebrauch. Folgende Maßnahmen zur Kampfmittelerkundung sind erforderlich/werden empfohlen:

- *Flächenüberprüfung der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV, im Bereich der Bombardierung.*
- *Sondieren der Stellungsgebiete (falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden).*



Allgemeines:

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfräht oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Am 22.04.2025 wurde das Areal einer detaillierten Untersuchung unterzogen. Dabei wurden sämtliche zehn gemeldeten Anomalien geprüft. Es konnten keine Kampfmittel festgestellt werden. Die oberflächennahen Anomalien bestanden überwiegend aus Metallschrott; die tieferliegenden erwiesen sich als natürliche Findlinge.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass bei Bauarbeiten im Falle ungewöhnlich verfärbten Erdreichs oder dem Auftauchen potenziell verdächtiger Gegenstände die Arbeiten sofort einzustellen sind. In solchen Fällen ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe über die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu informieren. Entsprechend wird der Hinweis weiterhin unter „III. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahme & Hinweise“ in die Planunterlagen aufgenommen.