

Begründung

Bebauungsplan Nr. 141

Kennwort: "Windmühlenstraße/ Hopstener
Straße"

- Entwurf -

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 06.02.2026

Inhaltsverzeichnis

I	VORBEMERKUNGEN	3
1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Planverfahren.....	3
2	Geltungsbereich / Bestandsaufnahme.....	3
2.1	Geltungsbereich.....	3
2.2	Archäologie	4
3	Planungsrechtliche Vorgaben	5
3.1	Regionalplan Münsterland	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
II	PLANUNG	6
1	Umgebung des Plangebiets	6
2	Städtebauliches Konzept	6
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
3.3	Bauweise / Überbaubare Flächen	7
3.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	8
3.5	Erschließung; Ein-/Ausfahrt; Begrünung; Bepflanzung	8
3.6	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	9
3.7	Örtliche Bauvorschriften / Bauliche Gestaltung	9
3.8	Ver- und Entsorgung.....	10
3.9	Erhaltungsgebot	11
4	Immissionsschutz.....	12
4.1	Lärmschutzwand	12
4.2	Verkehrslärm.....	12
5	Auswirkungen auf die Planung.....	13
5.1	Klimaschutz	13
5.2	Artenschutz.....	15
5.3	Umweltbericht.....	15
6	Ergänzende Feststellungen	15
6.1	Flächenbilanz	15
III	VERFAHRENSÜBERSICHT.....	16

I VORBEMERKUNGEN

1 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Planungsanlass

Das im Stadtteil Altenrheine im Übergang zum Stadtberg gelegene, bislang ackerbaulich genutzte Grundstück an der nordöstlichen Ecke der Kreuzung „Windmühlenstraße/ Heinrich-Lübke-Straße“ ist seit langem für eine Baulandentwicklung vorgemerkt. Vor dem Hintergrund des erkennbaren Mangels an verfügbaren Wohnungsgrundstücken, bietet die ca. 2 ha große Fläche an der Windmühlenstraße neue Perspektiven für den Wohnungsmarkt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Damit wird das Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

1.2 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141, Kennwort: „Windmühlenstraße/ Hopstener Straße“ wird als zweistufiges Normalverfahren durchgeführt.

2 Geltungsbereich / Bestandsaufnahme

2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch eine imaginäre Linie, die ausgehend des Grenzpunktes der Flurstücke 1134 und 1135 Gemarkung Rheine Stadt Flur 163 in Richtung Osten verläuft, bis sie auf die Hopstener Straße trifft, ausgehend vom südlichsten Punkt des Geltungsbereiches befindet sich diese Linie ca. 127 m nördlich. Die Koordinaten dieser imaginären Linie wurden vom LWL wie folgt festgelegt: E 395043.45 N 5794599.19 und E 395228.87 N 5794651.89,

Im Osten: durch die Hopstener Straße,

Im Süden: durch die Heinrich-Lübke-Straße,

Im Westen: durch die Windmühlenstraße.

Der Geltungsbereich überlagert Teile der Flurstücke 28, 29 und 30.

Die Flurstücke befinden sich in der Flur 34 der Gemarkung Rheine r. d. Ems.

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

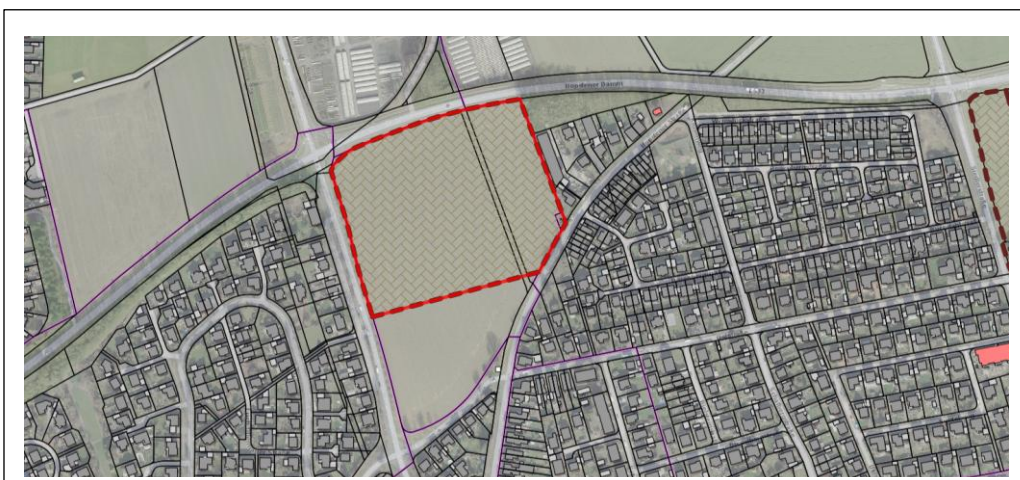


Übersichtsplan

2.2 Archäologie

Erste Hinweise auf die archäologische Fundstelle stammen aus den Jahren 1937 bis 1964 sowie 1982. Im Zeitraum von 1994 bis 2003 wurden auf dem Areal zwischen Hopstener Straße, Hopstener Damm und Siedlerstraße umfangreiche Ausgrabungen durchgeführt. Die Untersuchungen ergaben, dass sich das Bodendenkmal nach Norden, Westen und Osten erstreckt. Lediglich im südlichen Teil des Untersuchungsgebiets wurden in einzelnen Bereichen Kalksteinböden ohne Besiedlungsspuren angetroffen; diese Flächen wurden aus dem Bodendenkmal ausgegrenzt (vgl. beigefügte Karte).

Durch Ausgrabungen und Voruntersuchungen im Jahr 2009 konnten im nördlichen Bereich Bestattungsplätze der Jungsteinzeit, Bronzezeit und Eisenzeit nachgewiesen werden. Unter Berücksichtigung des Bodendenkmals wird daher zunächst nur der südliche Teil der Fläche für eine Entwicklung in Betracht gezogen. Aus Sicht der Denkmalbehörde bestehen für die Entwicklung des südlichen Bereichs keine Bedenken.

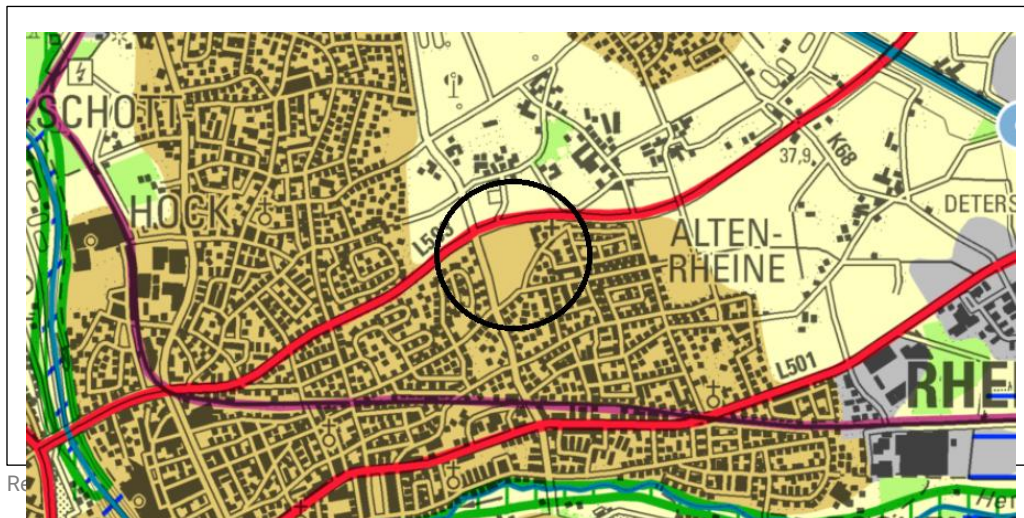


Bodendenkmalkarte

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Regionalplan Münsterland

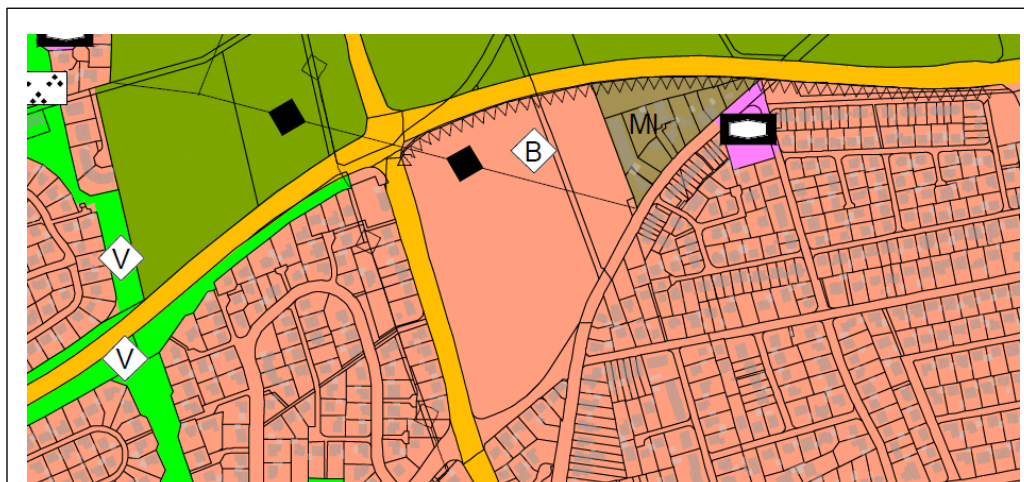
Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Gemäß dem Regionalplanung Münsterland sind in den Allgemeinen Siedlungsbereichen Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen, siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen vorgesehen. Insofern wird gemäß § 1 Abs. 4 BauGB dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung Rechnung getragen. Einer landschaftlichen Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW bedarf es demnach nicht.



3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt das zur Disposition stehende Areal als „Wohnbaufläche“ dar.

Innerhalb der „Wohnbaufläche“ wird künftig der Siedlungsraum arrondiert. Das Entwicklungsangebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB bleibt also gewahrt. Auch hier bedarf es demnach keiner Anpassung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, das die Gebietscharakteristik beziehungsweise die planungsrechtliche Bauflächenkategorie unverändert bleibt.



Flächennutzungsplan

II PLANUNG

1 Umgebung des Plangebiets

1.1 Lage im Stadtgebiet; Gebietscharakteristik

Das Plangebiet „Windmühlenstraße/ Hopstener Straße“ befindet sich im Stadtteil Altenrheine im Übergang zum Stadtberg, ca. 2,3 km Luftlinie vom Stadtzentrum entfernt. Es umfasst eine Fläche von ca. 17.920 m². Das Plangebiet stellt eine Abrundung der bereits vorhandenen Wohnbausiedlungsbereiche an der Windmühlenstraße und der Hopstener Straße.

1.2 Soziale Infrastruktur; Gemeinbedarfseinrichtungen

Die nähere Umgebung des Bebauungsplangebietes wird durch eine 1- bis 2- geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt. Bezüglich der Dachformen überwiegt das Satteldach. Hinsichtlich der farblichen Gestaltung der Dächer ist keine Homogenität zu verzeichnen. Die angrenzenden Bebauungen weisen vorwiegend Einfamilienhausbebauungen mit Wohngebäuden auf. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Spielplatz Klusenweg Altenrheine sowie die Kita Löwenzahn an der Deitersweg. Die nahegelegene Osnabrücker Straße bietet ein breites Angebot an Nah- und Lebensmittelversorgungsgeschäften und Drogeriegeschäften, sowie über eine soziale Infrastruktur wie Schulen und Kindertageseinrichtungen.

2 Städtebauliches Konzept

Für eine homogene Einbindung in die nähere Umgebung sind in dem Plangebiet „Windmühlenstraße/ Hopstener Straße“ vorwiegend 1-2 geschossige Wohnbebauungen mit geneigten Dach vorgesehen. Diese können als Einzelhäuser oder Doppelhäuser realisiert werden. Lediglich an der Windmühlenstraße werden Mehrfamilienhäuser geplant, um den aktuellen Mangel an Wohnraum entgegenzuwirken. Die Mehrfamilienhäuser sollen eine äußere Wahrnehmung von mindestens zwei Vollgeschossen aufweisen. Sofern eine dritte Ebene gebaut wird, soll diese als klassisches Staffelgeschoss errichtet werden – sie darf rechnerisch ein Vollgeschoss bilden, muss jedoch allseitig um mindestens 1,00 m zurückspringen. Die Dächer der Mehrfamilienhäuser dürfen eine maximale Neigung von 10° aufweisen und müssen mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden. Diese wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus und hält das Regenwasser bei Starkniederschlägen temporär aus.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Innerhalb dieser Gebäudekategorie wäre - neben vorwiegend Wohngebäuden - beispielsweise ein, der Versorgung des Gebiets dienender Laden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig.

Um die Entwicklung eines relativ ungestörten Wohnquartiers planungsrechtlich zu sichern, wird die WA-Festsetzung weiter differenziert: Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Diese Festsetzung soll die geplante Wohnbebauung vor den entsprechenden Nutzungen ausgehenden Belastungen bzw. Störungen schützen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Für das gesamte Plangebiet wird gemäß § 17 Abs. 1 BauGB die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung trägt der heutzutage üblichen, größeren Gebäudegrundfläche auf kleineren Parzellen Rechnung. Dieser Versiegelungsgrad bzw. Dichtwert ermöglicht eine etwas engere, kompaktere Bebauung beispielsweise auch für Doppelhäuser bzw. Doppelhaushälften oder Mehrfamilienhausgebäuden. Die sich daraus ergebene Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50% überschritten werden (s. § 19 Abs. 4 BauNVO). Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von festgesetzter GRZ, maximaler Gebäudehöhen und Geschossigkeit das Erreichen bzw. das Überschreiten der zulässigen Obergrenze gemäß BauNVO nicht möglich ist.

3.2.2 Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Anknüpfend an die umliegende Bebauung wird für das Plangebiet „Windmühlenstraße/ Hopstener Straße“ eine ein- bis maximal zweigeschossige Bebauung überwiegen mit einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,60 m festgelegt. Für die Bebauung durch Mehrfamilienhäuser im westlichen Bereich des Plangebietes wird eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung festgesetzt, bei der die dritte Ebene rechnerisch ein Vollgeschoss bilden darf, jedoch allseitig um mindestens 1,00 m zurückspringen muss. Die Gebäudehöhe der Mehrfamilienhäuser darf maximal 10,00 m betragen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt die Hälfte der maßgeblichen Trauflänge je Dachseite nicht überschreiten.

Der untere Bezugspunkt wird final noch bestimmt. Dazu wird die mittlere Höhe der Oberkante des vorgelagerten Erschließungsstraßenbaus (Fahrbahn) angrenzend an das Grundstück angesetzt. Spätestens zu den Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren sind die maßgeblichen Straßenausbauhöhen festgelegt. Auf Anfrage werden diese von der Verkehrsplanung (Stadt Rheine) oder Straßenbau (TBR) mitgeteilt. Bei mehreren angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche maßgebend, die der optisch dominanten Hauptfassade (z.B. Hauseingangs/ Empfangsbereich) vorgelagert ist. Die Wohnbaugrundstücke sind vorab einer baulichen Nutzung auf eine Geländehöhe im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO NRW zu modellieren. Als neue Geländehöhe ist die lineare Verbindung zwischen den Höhen der Fahrbahnoberkante der umgehenden Erschließungsstraßen maßgeblich.

3.3 Bauweise / Überbaubare Flächen

Die Bauweise variiert in den für Einfamilienhäuser vorgesehenen Bereichen zwischen der Festsetzung „Einzelhäuser“ sowie „Einzel- und Doppelhäuser“ in den Teilbereichen, in denen eine dichtere Bebauung realisiert werden soll. Für die Flächen, die für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind, wird eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete definieren die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zusammenhängende Baufelder in einem Abstand von in der Regel 3,00 m zur Grenze der festgesetzten Straßenverkehrsfläche. In Bereichen, die für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen sind, besitzen die Baufelder eine Tiefe von 16,00 m. In den Bereichen, die für Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, haben die Baufelder eine Tiefe von 20,00 m, um eine größere Flexibilität in der Anordnung der Gebäude zu gewährleisten. Die Baugrenze im WA 2 wurde gezielt bis zu 10,00 m von der Erschließungsstraße abgerückt, sodass im vorderen Grundstücksbereich die erforderlichen Stellplätze untergebracht werden können.

3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Das Plangebiet befindet sich in einer Siedlungsrandlage, in der eine qualitätsvolle, maßvolle Nachverdichtung städtebaulich anzustreben ist. Dabei sollen die vorhandenen Siedlungsstrukturen sinnvoll ergänzt werden, ohne die Übergänge zum angrenzenden Landschaftsraum zu überformen. Vor diesem Hintergrund wird eine angemessene bauliche Dichte von maximal 2 Wohneinheiten im WA 1 festgesetzt. Für die Mehrfamilienhäuser im WA 2 ist für das Gebiet eine verträgliche Dichte von mindestens 3 und maximal 8 Wohneinheiten vorgesehen. Diese Dichte respektiert sowohl den Charakter des Ortsrandes als auch den Leitlinien einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

3.5 Erschließung; Ein-/Ausfahrt; Begrünung; Bepflanzung

Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Planstraße. Diese wird im Prinzip einer Ringerschließungsstraße ausgebaut und umfasst das gesamte Plangebiet. Für die Straße wurde ein verkehrsberuhigter Bereich mit einer Straßenbreite von 7,00 m festgesetzt. Die Grundstücke im Plangebiet werden ausschließlich über die Planstraße erschlossen. Lediglich das Grundstück im nordöstlichen Bereich darf über die Hopstener Straße erschlossen werden. Die Eckausrundungen in den Einmündungsbereichen sind mit 5,00 m-Radien bemessen. Die nach § 48 BauO NW notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf den bedarfsauslösenden Baugrundstücken selbst unterzubringen.

Zur Verbesserung der fußläufigen und radverkehrlichen Anbindung und aus entwässerungstechnischer Sicht ist im westlichen Bereich des Plangebiets die Herstellung eines kombinierten Fuß- und Radweges vorgesehen. Dieser stellt eine direkte Verbindung zur Windmühlenstraße her. Der Weg wird mit einer Breite von 3,00 m ausgeführt und beidseitig durch je 1,00 m breite Grünstreifen räumlich gefasst, wodurch zum einen eine gestalterisch ansprechende und verkehrssichere Wegeverbindung entsteht und zum anderen die Leitungssicherung gewährleistet wird.

Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplans werden aus Gründen der Verkehrssicherung keine Baufelder festgesetzt. Die beiden vermutlich über 200 Jahre alten Sommerlinden am denkmalgeschützten Wegekreuz, mit einer Höhe von rund 22,00 m und Stammumfängen von etwa 350 cm bzw. 400 cm, weisen bereits deutliche Ausmorschungen auf. Da die Sommerlinden im Bebauungsplan Nr. 124 als Naturdenkmale eingetragen sind, ist ihr Erhalt zwingend sicherzustellen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit darf im Umkreis von 25,00 m um die Stammfüße keine Bebauung erfolgen; ebenso sind Stellplatzflächen sowie sonstige Aufenthaltsbereiche wie Frei-, Spiel- oder Sportflächen auszuschließen. Vor diesem Hintergrund wird der Bereich um die beiden Sommerlinden im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zudem ergänzt die im Bebauungsplan Nr. 124 als „Verkehrsgrün“ festgesetzte Fläche im südlichen Bereich des Geltungsbereiches die Eingrünung des Baugebietes.

Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche mit überlagernder Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist naturnah – unter Verwendung standortheimischer Gehölze – zu gestalten und zu unterhalten. Die Freiflächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen, als Blühwiesen zu gestalten und extensiv zu pflegen (1 bis 3 Schnitte pro Jahr). Für die Gehölzanpflanzungen sind folgende Baum- und Straucharten zu verwenden: Stieleiche, Rotbuche, Esche, Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Vogelkirsche, Hainbuche, Feldahorn, Eberesche, Felsenbirne, Kornelkirsche, Haselnuss, Weißdorn, Schlehe, Roter Hartriegel, Salweide, Hundsrose, Holunder, Faulbaum, Heckenkirsche.

Die Grünfläche ist sukzessive des Baufortschrittes, spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Bebauung im Plangebiet herzustellen. Die ökologische Aufwertung (Umwandlung von Acker zu öffentlichen Grünflächen) wird dem Ökokonto der Stadt Rheine gutgeschrieben.

Die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege und Müllstandplätze) überbauten Flächen eines Baugrundstückes sind zu begrünen und naturnah unter Beibehalt oder Anlage einer wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzung dieser Garten- und Grünflächen ist strukturreich mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Bäume, Sträuchern und Stauden anzulegen.

Eine flächige Gestaltung mit Steinen, Schotter und/oder Kies ist – mit Ausnahme eine bis zu 0,30 m breiten Kiesstreifens um das Haus (Spritzschutz) – unzulässig. Als Vorgarten gilt die Grundstücksfläche zwischen Grenze der zugeordneten Erschließungsanlage und der vorderen Hauptgebäude-Außenfassade inklusive deren seitliche Verlängerung bis zu den Grundstücksgrenzen.

Die Vorschriften der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Rheine sind zu beachten. Sofern Bäume überplant werden, die gemäß § 3 der Baumschutzsatzung geschützt sind, oder Maßnahmen vorgesehen sind, mit denen geschützte Bäume verändert oder beeinträchtigt werden könnten, ist vor der Beseitigung oder dem Eingriff ein Antrag auf Ausnahme oder Befreiung von den Verboten der Baumschutzsatzung bei der Stadt Rheine bzw. den Technischen Betrieben Rheine (TBR) zu stellen.

3.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Beschränkung oberirdischer Stellplätze auf den Bereich zwischen der erschließenden Straße und der rückwärtigen Baugrenze dient der räumlichen Ordnung der Nebenanlagen und Stellplätze innerhalb der Baugrundstücke. Es soll verhindert werden, dass Stellplätze in den rückwärtigen Grundstücksbereichen angeordnet werden. Gleichzeitig wird eine klare funktionale Zuordnung der Stellplätze zum öffentlichen Straßenraum gewährleistet.

Vor Garagen und Carports muss auf den Grundstücken ausreichend Platz zum Halten und Parken vorhanden sein, um den Verkehrsfluss auf der öffentlichen Fahrbahn beim Ein- und Ausfahren nicht zu beeinträchtigen. Hierfür ist eine Zufahrtstiefe von mindestens 5,00 m vor den Garagen erforderlich. Die Regelung gilt gleichermaßen für die überdachten Stellplätze (Carports). Stellplätze, Garagen und Carports sollen grundsätzlich straßennah angeordnet werden, um die hinter den Gebäuden liegenden Freizeit- und Erholungsbereiche von Fahrzeugbewegungen freizuhalten. Die rückwärtige Begrenzung für Garagen und Carports wird durch die hintere Baugrenze definiert. Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einhalten. Die Fläche zwischen Seitenwand und Verkehrs- bzw. Grünfläche ist zu begrünen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Durch die Begrünung wird eine visuelle Abschirmung der baulichen Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum erreicht und eine Auflockerung des Straßenraums gewährleistet.

3.7 Örtliche Bauvorschriften / Bauliche Gestaltung

3.7.1 Dachform

Im Plangebiet „Windmühlenstraße/ Hopstener Straße“ sind im WA 1 geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 15° bis maximal 45° zulässig, um eine flexible Dachlandschaft mit der vorhandenen Umgebung zu schaffen. Im WA 2 ist eine maximale Dachneigung von 10° zulässig, diese müssen mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden.

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.

3.7.2 Flachdachbegrünung

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung sind alle flachgeneigten Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° (Carports, Hauptdächer oder Dachgauben) vollflächig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachbegrünung ist mit einer Substratschicht von mind. 10 cm auszuführen und kann sowohl extensiv als auch intensiv erfolgen. Die Dachbegrünung wirkt sich zum einen positiv auf das Mikroklima aus (Verbesserung der Luftqualität durch Bindung von Feinstaub und Schadstoffe, Bindung von CO₂ und Förderung der Biodiversität) und dient zum anderem dem Niederschlagsmanagement (temporäre Zurückhaltung von Regenwasser bei Starkniederschlägen, Erhöhung der Verdunstungsrate, Reinigung des Regenwassers).

3.7.3 Einfriedung

Um die Eingriffe in den angrenzenden Landschaftsraum zu minimieren und eine gestalterisch verträgliche Abgrenzung der Baugrundstücke zur nördlichen Grenze des Geltungsbereichs zu gewährleisten, sind die rückwärtigen, nördlichen Grundstücksabgrenzungen als geschlossene Einfriedung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Einfriedung kann beispielsweise als Stabgitterzaun oder Holzgitterzaun ausgeführt werden.

Im Anschluss an die Einfriedung ist innerhalb des vorgesehenen Pflanzstreifens von 1,50 m eine geschlossene Heckenpflanzung anzulegen. Diese Heckenpflanzung dient der weiteren Sicherung des Landschaftsraumes, der Eingrünung des Übergangsbereichs und der Wahrung der landschaftsplanerischen Belange. Die Hecken sind dauerhaft zu unterhalten und regelmäßig zu pflegen, um ihre geschlossene Wirkung dauerhaft zu gewährleisten.

3.8 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Trinkwasser wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH sichergestellt.

Löschwasser wird für den Grundschutz nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 durch das leistungsgebundene Trinkwasserversorgungsnetz zur Verfügung gestellt. Die Beseitigung bzw. Sammlung der Abfälle wird von der örtlichen Müllabfuhr bzw. Technischen Betrieben Rheine (TBR) durchgeführt.

3.8.1 Entwässerung

Im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Stadtplanung ist die ortsnahe Bewirtschaftung von Niederschlagswasser anzustreben. Zur Umsetzung dieses Zieles wird für Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° die Herstellung einer Dachbegrünung festgesetzt. Durch die Begrünung wird das anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten und verzögert an die Kanalisation abgegeben und teilweise verdunstet. Auf diese Weise wird einer Überlastung der Entwässerungssysteme, insbesondere bei Starkregenereignissen entgegengewirkt. Zugleich leistet die Maßnahme einen Beitrag zur Grundwasserneubildung sowie zur Verbesserung des städtischen Mikroklimas und der Luftqualität.

Niederschlagswasser:

Die Erschließung des Gebiets erfolgt im Trennverfahren, bei dem Niederschlagswasser und Schmutzwasser über getrennte Leitungssysteme abgeleitet werden. Dadurch wird sichergestellt, dass sauberes Regenwasser nicht mit verschmutztem Abwasser vermischt und die Umwelt geschützt wird.

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird an die vorhandene Regenwasserkanalisation (RKW) in der Windmühlenstraße angeschlossen. Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers durch ein Regenrückhaltebecken (RRB) ist nicht erforderlich.

Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser wird über ein separates System erfasst und in die bestehende Mischwasserkanalisation (MKW) in der Windmühlenstraße eingeleitet.

Versickerungsfähigkeit Boden:

Im Rahmen einer Bodenbegutachtung wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet begutachtet. Das Gutachten des Ingenieurbüro OWS kommt zum Ergebnis, dass die Sande überwiegend als "durchlässig" bis örtlich "schwach durchlässig" einzustufen sind. Der unterlagernde verwitterte Kalkmergel ist als "schwach durchlässig" bis überwiegend "sehr schwach durchlässig" zu bewerten. Das Gutachten (Projekt Nr. 2504-7571) vom 30.05.2025 wird als Bestandteil der Bauleitplanung geführt und ist dem Anhang zu entnehmen.

Überflutungsschutz

Jeder Eigentümer hat sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen. Eine Überflutung kann eintreten, wenn im Gelände, auf Straßen oder Hofflächen kurzzeitig aufgestautes Oberflächenwasser - häufig an Geländetiefpunkten und auch bei Hanglagen - über tiefliegende Hauseingänge, Kellerfenster oder Garageneinfahrten in die Gebäude eindringt und dort Schäden verursacht, ohne dass ein Mangel in der Kanalisation vorliegt. Für Grundstücke mit bebauten und befestigten Flächen von mehr als 800 m² ist nach DIN 1986-100 eine Überflutungsprüfung durchzuführen. Es wird daher z.B. empfohlen die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraßen zu legen.

3.9 Erhaltungsgebot

Die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Hopstener Straßen sind in einem gesunden und vitalen Zustand und werden dementsprechend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b als zu erhaltende Bäume festgesetzt. In der nachfolgenden Abbildung sind die erhaltenswerten Bäume grün dargestellt, während die nicht erhaltenswerten Bäume rot gekennzeichnet sind. Bei den rot markierten Bäumen handelt es sich um solche, die im Zuge der Erschließungsmaßnahmen nicht erhalten werden können. Insgesamt werden sieben Bäume durch ein Erhaltungsgebot gesichert, während zwei Bäume nicht unter das Erhaltungsgebot fallen.



Abbildung: Übersicht des zu erhaltenden (grün) und nicht zu erhaltenden (rot) Baumbestandes

4 Immissionsschutz

4.1 Lärmschutzwand

Zur Sicherung einer möglichst hohen baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen im Bereich WA 2 wird gemäß § 6 Abs. 8 BauO NRW auf die Einhaltung der Abstandsflächen gegenüber der geplanten Schallschutzwand verzichtet. Die Schallschutzwand stellt eine bauliche Anlage ohne Aufenthaltsräume dar, sodass von ihr keine nachteiligen Auswirkungen auf Belange der Sicherheit oder Gesundheit ausgehen.

Die Abstandsflächen der geplanten Wohnbebauung werden weiterhin gemäß den geltenden bauordnungsrechtlichen Vorgaben eingehalten, wodurch die Anforderungen an Belichtung, Belüftung und Brandschutz sichergestellt sind.

4.2 Verkehrslärm

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde in einer schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH die von der Windmühlenstraße und Hopstener Damm ausgehende Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet näher untersucht. Auf Basis der durchgeführten Verkehrslärmberechnungen ergaben sich lageabhängige Beurteilungspegel, die den anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswert überschreiten. Der Bebauungsplan setzt deshalb sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet fest, sodass die anzustrebenden Orientierungswerte eingehalten werden. Die schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 5937.1/01) vom 27.02.2025 ist Bestandteil dieser Bauleitplanung und dem Anhang zu entnehmen.

5 Auswirkungen auf die Planung

5.1 Klimaschutz

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimatische Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des § 1a Abs. 5 BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Ergebnisse der Stadtklimaanalyse der Stadt Rheine vom Oktober 2023 (Vorlage 347/23) weisen für die im Rahmen der Planung zur Umstrukturierung vorgesehenen Flächen einen Handlungsbedarf aus. Die Entwicklung und Versiegelung betrifft eine Erweiterung eines Siedlungskörpers in einer bereits vorhandenen Siedlungsstruktur. Diese Arrondierung nutzt bereits vorhandene Infrastrukturen und erweitert diese angemessen. Zwar wird eine zurzeit unbebaute Fläche in Anspruch genommen, jedoch setzt der Bebauungsplan Obergrenzen der Versiegelungen und ökologische Maßnahmen fest, die sich an eine moderne Stadtentwicklung orientiert und Fragen der Klimaanpassung behandelt.

Die Fläche weist derzeit einen hohen Schutzbedarf auf. Im Zuge der geplanten baulichen Entwicklung und der damit verbundenen Versiegelung ist davon auszugehen, dass sich die Handlungspriorität, analog zum direkten Umland, im Rahmen des Vorhabens auf Stufe 4 erhöht.



Konkret bedeutet dies für Flächen mit einem hohen Schutzbedarf: „Bei Eingriffen in die Flächen ist die **Erhaltung oder Verbesserung der stadtklimatischen Funktion anzustreben** (bspw. Kaltlufttransport, Verschattung). Bei baulichen Entwicklungen ist eine **klimafachliche Einschätzung** vorzunehmen, bei größeren Vorhaben kann modellhafte Untersuchungen erforderlich sein.“

Der Bebauungsplan setzt fest, dass eine Versiegelung der Grundstücke maximal 40% beanspruchen darf. Die unbebauten, nicht befestigten Grundstücksflächen sind naturnah zu begrünen und/oder gärtnerisch mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten.

Zur Verbesserung des Innenraumklimas sind im Rahmen der Planung bautechnische Maßnahmen vorgesehen. Hierzu zählt insbesondere eine extensive Dachbegrünung mit einer Sedum- bzw. Grasschicht und einer Substrataufbaudicke von mindestens 10 cm (vgl. textliche

Festsetzungen). Die Dachbegrünung trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei, indem Niederschläge teilweise zurückgehalten und der Abfluss verzögert werden. Darüber hinaus wird die Verdunstung gefördert, was zu einer zusätzlichen klimatischen Ausgleichswirkung führt.

Die Festsetzung einer Grünfläche im östlichen Teil des Plangebiets trägt maßgeblich zur Entsiegelung und zur ökologischen Verbesserung des Gebietes bei. Zusätzlich wird der Fuß- und Radweg von einem Grünzug eingefasst und die Bäume entlang der Hopstener Straße werden dauerhaft gesichert.

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

Die zu Starkregengefahren informierende, auf der Seite Geoportal.de 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 ($h_N = 100 \text{ mm/h}$). Die Ergebnisse wurden auf der Grundlage eines 3D-Modells (DGM1), den ATKIS/ALKIS-Daten, KOSTRA-Daten des DWD und weiteren ergänzenden Geodaten berechnet. 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 extreme Starkregenereignisse ($h_N = 100 \text{ mm/h}$) zeigt die „Hinweiskarte Starkregengefahren“ Überflutungsflächen >10 cm lediglich außerhalb des geplanten Wohngebiets. Im Nahbereich des Plangebiets werden keine relevanten Fließgeschwindigkeiten dargestellt.

Auch bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen (100-jährlich) zeigt die entsprechende Karte des Bundesamts für Kartographie und Geodäsie (BKG) auf Geoportal.de Überflutungsflächen >10 cm nur außerhalb des geplanten Wohngebiets. Fließgeschwindigkeiten von Bedeutung für das Plangebiet werden hier ebenfalls nicht ausgewiesen.

Auf Grundlage dieser Prüfung kann für das Vorhabengrundstück keine besondere Starkregengefahr abgeleitet werden. Dennoch wird ein Hinweis zum Überflutungsschutz aufgenommen.

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.

5.2 Artenschutz

Das Fachbüro öKon GmbH hat für das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes eine Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) erstellt. Die Artenschutzprüfung kommt zum Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Bericht dargestellten Maßnahmen nicht von einer Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszugehen ist. Über die textlichen Festsetzungen sind die Maßnahmen als Hinweis aufgenommen worden. Das Artenschutzgutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

5.3 Umweltbericht

Das Fachbüro öKon GmbH hat einen Umweltbericht für das Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes angefertigt. Der Umweltbericht kommt zum Ergebnis, dass nach derzeitigem Kenntnisstand bei der Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben. Der Umweltbericht (Projekt-Nr. 2926_02) vom 26.01.2026 ist Bestandteil dieser Bauleitplanung und dem Anhang zu entnehmen.

6 Ergänzende Feststellungen

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines „Allgemeines Wohngebietes“ auf bisher überwiegende noch landschaftlich genutzten Flächen im Stadtteil Altenrheine im Übergang zum Stadtberg.

6.1 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 13.885,16m ² / ca. 1,4ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2.900,76m ² / ca. 0,3ha
Grünfläche	ca. 1.134,73m ² / ca. 0,12ha
Gesamt	ca.17.920,65m ² / ca. 1,8ha

III VERFAHRENSÜBERSICHT

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	04.12.2024
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	04.12.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung	Vrsl. Januar.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	Vrsl. Januar.2025 – Februar.2025
Beschluss über die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Vrsl. 25.02.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage	Vrsl. März 2026
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	Vrsl. März.2026 – April 2026
Beschluss über die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung und Satzungsbeschluss	Vrsl. Sommer 2026
Rechtskraft	Vrsl. Sommer 2026

Rheine, 06.02.2026
Stadt Rheine
Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....