

Vorlage Nr. 021/26

Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14, Kennwort: "Wohnquartier Lingener Straße",
der Stadt Rheine**

I. **Abwägungsbeschluss**

II. **Offenlegungsbeschluss (erneute Offenlage)**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	25.02.2026	Berichterstattung durch:	Herrn Dieckmann Frau Jaske Herrn van Wüllen
---	------------	--------------------------	---

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 4	Rheine - die gesunde Stadt
Produktgruppe 51	Stadtplanung

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja	☒ Nein		
☐ einmalig	☐ jährlich	☐ einmalig + jährlich	
Ergebnisplan		Investitionsplan	
Erträge	€	Einzahlungen	€
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€
Finanzierung gesichert			
☐ Ja	☐ Nein		
durch			
☐ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt			
☐ sonstiges (siehe Begründung)			

Beschlussvorschlag:

I. Abwägungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt die Abwägung aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den beigefügten Abwägungsvorschlägen (siehe Anlage 1).

II. Offenlegungsbeschluss (erneute Offenlage)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der überarbeitete Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14, Kennwort: "Wohnquartier Lingener Straße" der Stadt Rheine sowie der Entwurf des geänderten Vorhaben- und Erschließungsplanes nebst beigefügter Begründung erneut öffentlich auszulegen ist.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Nordseiten der Flurstücke 859, 1064 und 1065,

Im Osten: durch die Ostseite der dem Vorhaben vorgelagerten Lingener Straße (Flurstück 1172),

Im Süden: durch die Nordseite des Flurstücks 1174,

im Westen: durch die Westseite der dem Vorhaben vorgelagerten Schotthockstraße.

Die benannten Flurstücke liegen alle in der Flur Nr. 169.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplan und für den Vorhaben- und Erschließungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

Begründung:

Für die vorliegende an der Lingener Straße bzw. Schotthockstraße gelegene vorhabenbezogene Planung zur wohnbaulichen Entwicklung der städtischen Brachfläche in ein innerstädtisches Wohnquartier wurde zuletzt bereits ein Entwurf zur Offenlage beschlossen (s. Beschlussvorlage 054/25). Anschließend erfolgte vom 15.07.2025 bis einschließlich 18.08.2025 die Offenlagebeteiligung zum ersten Entwurf der Planung.

Als Ergebnis der Überprüfung des Entwurfs ergaben sich formelle Anpassungserfordernisse bei den Festsetzungen, die gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Offenlagebeteiligung erforderlich machen.

Im VBP Nr. 14 wurden zwei Festsetzungen geändert:

1. Festsetzung einer Baulinie statt einer Baugrenze und gesonderte Abstandsflächenbestimmungen an der südlichen Grenzsituation. Konkret bestimmt die geänderte Festsetzung folgendes:

1. ***Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Flächen, Abstandsflächenabweichung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)***

Die Baulinien bzw. Baugrenzendarstellungen legen, geschossweise bestimmt, das zulässige Baufeld fest. Für die im Süden festgesetzten, in den Obergeschossen das Vorhaben begrenzenden Baugrenzen sind – abweichend von den in § 6 Abs. 5 BauO NRW vorgesehenen Abstandsflächen – abweichende Tiefen der Abstandsflächen vorgesehen. Hier beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche 0,2 H, mindestens jedoch 2,50 m. Es wird zudem bestimmt, dass transparente Brüstungsgeländer keine Abstandsflächen auslösen.

Ohne die Anpassungen würden aus dem Vorhaben heraus rechtlich Abstandsflächenanforderungen entstehen, die nicht auf dem Baugrundstück, sondern auf dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück des Ems-Einkaufszentrums nachgewiesen werden müssten.

Mit den Anpassungen in Form der Abänderung der Baugrenze in eine Baulinie beim südlichen Erdgeschoss wird die Bebauung entlang der Südgrenze für das Erdgeschoss planungsrechtlich hier festgelegt und legitimiert, ohne dass nachgelagert ein Abstandsflächenbaulasterfordernis entsteht. Für die Obergeschosse werden, gleichsam zur Vermeidung des Erfordernisses von Abstandsflächen auf Fremdgrund gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, unerheblich abweichende Baugrenzen und Abstandsflächenanforderungen planungsrechtlich festgelegt. Hierdurch verbleiben die Abstandsflächen der Obergeschosse auf dem Baugrund.

2. Festsetzung einer Abweichungsmöglichkeit von der Stellplatzsatzung wie folgt:

2. ***Abweichungsmöglichkeit von der Stellplatzsatzung***

Abweichend von § 5 Abs. 6 der ansonsten unverändert geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Rheine sind für das Vorhaben auf dem Grundstück Zufahrten mit in Summe mehr als 8,0 m zulässig.

Paragraph 5 Abs. 6 der Stellplatzsatzung der Stadt Rheine sieht vor, dass Zufahrten bei einem Grundstück zu bündeln sind. Dabei dürfen 8,0 Meter Zufahrtsbreite „in Summe“ nicht überschritten werden.

Auf dem Vorhabengrundstück kommen 30 Meter statt der in der Stellplatzsatzung für den Regelfall limitierten 8 Meter zusammen. Das Vorhaben vereint jedoch in einem Gesamtkonzept auf einem Grundstück vier solitär ausgeprägte, aber miteinander verbundene Baukörperglieder. Insofern handelt es sich nicht um einen mit der Stellplatzsatzung abgedeckten Standardfall, sondern ist hier aufgrund des zu betrachtenden besonderen und dezidiert vorabgestimmten Wohnkomplexes eine Sonderbetrachtung begründbar und gerechtfertigt. Für das Grundstück sind bedarfsgerecht fünf gebündelte Stellplatzzufahrten Teil des Konzepts mit jeweils 6 Meter Zufahrtsbreite vorgesehen. Die vorgesehene Stellplatzlösung lag als Vorhabenplanung bereits im Entwurf vor, der zur Offenlage beschlossen wurde. Die Stellplatzzufahrten wurden zuvor auch in Abstimmung mit der Straßenplanung der Stadt Rheine entsprechend gebündelt. Sie halten in ihrer Dimensionierung bezogen auf das aus vier solitären Baukörpern bestehende Gesamtkonzept das in der Stellplatzsatzung für ein Grundstück vorgegebene Maß adäquat ein ($5 \times 6 \text{ m} = 30 \text{ m}$ addierte Zufahrtsbreite geteilt durch 4 Solitärgebäude = 7,5 m je Gebäude).

Mit der nunmehr formulierten planungsrechtlichen Bestimmung können die Zufahrtsbreiten ausdrücklich von der Vorgabe der Stellplatzsatzung abweichen, ohne dass Missstände zu befürchten sind. Alle sonstigen Bestimmungen der Stellplatzsatzung sind dagegen unverändert zu beachten.

Neben diesen Änderungen bei den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde auch der VEP als weitere Konkretisierung des Vorhabens kleinteilig angepasst.

Im Zuge der Offenlage des Vorhaben- und Erschließungsplanentwurfs wurde die Bauordnung zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Dabei fielen noch Details auf, die mit dem Vorhabenträger besprochen wurden und in folgende Anpassungen mündeten:

1. Anpassungen zur Brandschutzberücksichtigung:
Gebäude, die mit einem Abstand von weniger als 2,50 m gegenüber der Nachbargrenze errichtet werden, müssen gemäß § 30 BauONRW Gebäudeabschlusswände in Form von Brandwänden haben (vgl. § 30 Abs. 2 BauO NRW). Öffnungen sind dabei nicht zulässig. Eine solche Ausführung ist bei den Obergeschossen aufgrund der konzeptionell essentiell vorgesehenen Öffnungen nicht möglich. Daher müssen die oberen Geschosse, die bisher im Entwurf nur 2,30 m von der Grundstücksgrenze abrückten, auf einen Abstand von mind. 2,50 m gebracht werden. Dies wurde passgenau überarbeitet. In den oberen Geschossen fehlten zur Herstellung des erforderlichen Abstandes nur 20 cm, die in den Grundrissen ohne Abstriche in der Konzeption eingespart werden konnten.
2. Anpassungen von sog. „geschlossener Mittelgarage“ zu „offener Mittelgarage“
Des Weiteren handelte es sich bei der im Entwurf geplanten Garage bauordnungsrechtlich noch um eine „geschlossene Mittelgarage“. Die Vorgaben des Teils 5 der Sonderbauverordnung NRW (SBauVO) für geschlossene Mittelgaragen wären zu beachten gewesen. Zur Erleichterung von den umfangreichen Vorgaben der SBauVO für geschlossene Mittelgaragen (z. B. höhere Brandschutzauflagen) hat der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadtplanung und Bauordnung im Zuge einer Anpassung die Garage nunmehr als „offene Mittelgarage“ konzipiert, da dies ohne erhebliche Fassadenveränderungen möglich war (Teilöffnungen zu den Höfen, geringfügige Verbreiterungen der schon vorhandenen Öffnungen).
3. Nicht zuletzt hat der Vorhabenträger zur Einhaltung der Grundflächenzahl den Entwurf diesbezüglich nachgebessert. Die GRZ von max. 0,8 (inkl. sämtlicher Nebenanlagen, Wege, etc.) ist aufgrund der bereits hohen Abweichung von den Obergrenzen-Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete zwingend. Auch Sickerpflaster, Rasengittersteine, o. ä. sind als versiegelte Flächen in der GRZ zu berücksichtigen. Der Vorhabenträger hat daher die bisher nicht über die GRZ abgedeckten Wege und Aufstellflächen für das Vorhaben so zu reduziert, dass die GRZ 0,8 eingehalten wird. Trotz der vorgenommenen kleinteiligen Optimierungen (Weglassen bzw. Reduzierung einiger im Hof bislang versiegelter Wege und Aufstellflächen) funktioniert das Konzept nach wie vor. Bei den Radabstellflächen zeigte sich z. B. Reduzierungspotenzial durch optimierte Gestaltung. Letztlich kann mit den Anpassungen nun der Wert GRZ 0,8 mit dem Vorhaben nachweislich eingehalten werden.

Schließlich ist über die während der Offenlage vorgebrachten, abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor dem erneuten Offenlagebeschluss zu beraten (s. Anlage 1). Die öffentlichen

und privaten Belange sind zunächst gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Beschluss über die erneute Offenlegung zu fassen.

Die dieser Vorlage beigefügten Unterlagen umfassen alle für die Beschlussfassung zur Abwägung und zur Offenlage maßgeblichen aktuellen Planunterlagen. Sie enthalten die Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der Offenlage (Anlage 1). Des Weiteren ist der Vorlage der zeichnerische Auszug bzw. sind die Ausschnitte aus dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) und des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) angehängt (Anlagen 2 und 3). Weiterhin sind die textlichen Festsetzungen (Anlage 4), die Begründung (Anlage 5) sowie fachgutachterliche Untersuchungen (Anlagen 6 bis 8) beigefügt. Beim Artenschutzgutachten ist nochmals zu erwähnen, dass für die vorliegende Planung das aktuell für die Neustrukturierung des EEC erstellte Gutachten herangezogen wurde, da dieses die Lena-Höfe als Betrachtungsraum mit abdeckt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Begründung als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial für den Fall gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen ist.

Als Information wird auch gegeben, dass zur Realisierung des Bebauungsplans vor einem Satzungsbeschluss zu den Regelungen der Planwerke ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Rheine und dem Grundstückseigentümer in Form eines Durchführungsvertrages gemäß § 12 BauGB abgeschlossen werden.

Geregelt werden hier unter anderem Fristen zur Bauverpflichtung, vorhabenbezogene Auflagen wie noch nicht in den Planwerken abgesicherte Vorgaben (z. B. gestalterische Auflagen) sowie die Verpflichtung zur Übernahme aller vorhabenbezogen anfallenden Kosten.

Der auf Bebauungsplanebene gesetzte Rahmen wird damit ausdetailliert und abschließend festgelegt. So ist sichergestellt, dass innerhalb des Zulässigkeitsrahmens „Bebauungsplan“ mögliche spätere Veränderungen und Anpassungen immer vorhabenbezogen geordnet und gesteuert erfolgen können.

Auswirkungen auf den Klimaschutz u. Berücksichtigung der Klimafolgen

Die Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Berücksichtigung der Klimafolgen verändern sich durch die nicht erheblichen Änderungen der Planung gegenüber der Letztberatung des Entwurfs nicht.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Wiedernutzbarmachung der innerstädtischen Fläche durch eine bauliche Nutzung nach wie vor planungsrechtlich vorbereitet. Die Fläche war bis zum Jahr 2019 durch Wohngebäude bebaut. Der Rückbau erfolgte, da keine zukunftsfähige (Nach-)Nutzung der Gebäude zu erwarten war.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht einer ressourcenschonenden Innenentwicklung. Die Kriterien des Themenblocks Klimaschutz und Klimaanpassung, die in der zuvor durchgeführten Konzeptvergabe als Bewertungskriterien festgelegt wurden, sorgte bereits frühzeitig dafür, dass der Klimaschutz im Rahmen der künftigen Bebauung explizit Beachtung findet und zugleich die Folgen des Klimawandels siedlungsstrukturell abgemildert werden können.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt vorhabenbezogen fest, dass unbebaute, nicht befestigte Grundstücksflächen naturnah zu begrünen und/oder gärtnerisch mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten sind. Die damit verbindlich erforderliche Hofbegrünung ist Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans und hier anschaulich ablesbar. Die Entsiegelung und Begrünung von Höfen sieht die Stadtklimaanalyse der

Stadt Rheine als ein wirksames Mittel zur Schaffung eines angenehmen Bioklimas (→ M01 Innen-/Hinterhofbegrünung) vor.

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 oder im Abfluss gedämpft werden. Verdunstung wird begünstigt und ein Teil des Wassers gespeichert.

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.

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

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 durchgrünten Straßenraum auch eine partielle Begrünung des Straßenraums (Pflanz- und Baumbete) in den nicht für Ein-/Ausfahrten freizuhaltenden Bereichen möglich und geplant ist.

Durch eine Bebauung findet im Zuge der Errichtung temporär und in der weiteren Nutzung (insbesondere Verkehr) dauerhaft eine Belastung der mikroklimatischen Verhältnisse statt. Diese sind jedoch in Abwägung mit den Zielen der Entwicklung als nachrangig einzustufen. Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

Anlagen:

- Anlage 1: Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus den frühz. Beteiligungen
- Anlage 2: Ausschnitte des angepassten Entwurfs des VBP
- Anlage 3: Ausschnitte des angepassten Entwurfs des VEP
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Anlage 5: Begründung zum Entwurf der Planung
- Anlage 6: Baugrundgutachten
- Anlage 7: Schallschutzgutachten
- Anlage 8: Artenschutzgutachten