

Vorlage Nr. 097/26

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 141,**
Kennwort: "Windmühlenstraße/ Hopstener Straße", der Stadt Rheine

- I. **Abwägungsbeschluss**
II. **Offenlegungsbeschluss**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	25.02.2026	Berichterstattung durch:	Herrn Dieckmann 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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 141, Kennwort: "Windmühlenstraße/ Hopstener Straße", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen ist.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

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.

Begründung:

Das im Stadtteil Altenrheine im Übergang zum Stadtberg gelegene, bislang ackerbaulich genutzte Grundstück an der Kreuzung Windmühlenstraße/ Heinrich-Lübke-Straße ist seit langem für eine Baulandentwicklung vorgemerkt. Vor dem Hintergrund des erkennbaren Mangels an verfügbaren Wohnungsgrundstücken soll die ca. 2 ha große Fläche einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Im Rahmen archäologischer Voruntersuchungen im Jahr 2009 wurden im nördlichen Bereich Bodendenkmäler nachgewiesen. Unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Belange wird ausschließlich der südliche Teil des Plangebietes entwickelt.

Das Umfeld des Plangebiets ist durch eine offene, ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt. Zur städtebaulich verträglichen Einbindung sind überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen. Zur städtebaulichen Abrundung und im Hinblick auf die Ziele des Wohnraumversorgungskonzeptes der Stadt werden entlang der Windmühlenstraße Mehrfamilienhäuser festgesetzt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, zur öffentlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung hat vom 17.12.2024 bis einschließlich 17.01.2025 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte (über einen Monat) bis zum 17.01.2025.

Mit der Unterrichtung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB wurden diese zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Über die während dieser Zeit vorgebrachten, abwägungsrelevanten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Offenlegungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem Bebauungsplan (Anlage 4) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 5) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind.

Ein Auszug bzw. Ausschnitt aus dem Entwurf des Bebauungsplanes liegt ebenfalls bei (Anlage 2)

Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz:

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.

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 erhöht.

Im Rahmen der baulichen Entwicklung wird eine zurzeit unbebaute Fläche in Anspruch genommen, jedoch setzt der Bebauungsplan Obergrenzen der Versiegelungen und ökologische Maßnahmen fest, die sich an eine nachhaltige Stadtentwicklung orientieren.

Die öffentliche Grünfläche im östlichen Teil des Plangebiets trägt maßgeblich zur Sicherung von Freiflächen- und Grünanteilen im Gebiet bei. Ebenso sorgt der mit einem Grünzug eingefasste Fuß und Radweg für eine Durchgrünung des Plangebietes.

Zusätzlich müssen alle Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° eine extensive Dachbegrünung aufweisen. Diese Maßnahmen tragen zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen sowie zur ökologischen Aufwertung des Vorhabens bei.

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

Anlagen:

- Anlage 1: Abwägungsvorschläge
- Anlage 2: Bebauungsplanausschnitt
- Anlage 3: Zeichenerklärung
- Anlage 4: Begründung
- Anlage 5: Textliche Festsetzungen
- Anlage 6: Umweltbericht
- Anlage 7: Artenschutzbericht (ASP I)
- Anlage 8: Bodengutachten
- Anlage 9: Schallschutzgutachten