

Wohnbauflächenentwicklung "Altenrheiner Berg"

Stadt Rheine



Inhalt

PROJEKTBESCHREIBUNG	3
STÄDTEBAULICHES KONZEPT - August 2022	7
KONTAKTE	8

Bearbeitung:



Planquadrat Dortmund

Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34 · 44139 Dortmund · Tel. 0231/557114-0

Regina Kirchhefer

Dortmund, 05. August 2022

HINWEIS BILDRECHTE

Alle gezeigten Fotos und Grafiken unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Rechte an allen verwendeten Bildern und Grafiken gehören: Planquadrat Dortmund, Tim-online.NRW.de, google-maps.de

PROJEKTbeschreibung

Bevölkerungsprognosen gehen von einem Anstieg der Bevölkerung in der Stadt Rheine aus (Wohnraumversorgungskonzept 2020/2021). Um der damit steigenden Wohnungsnachfrage gerecht zu werden, stellt ein Ziel der Stadt das Schaffen von ausreichend Wohnraum dar. Vor diesem Hintergrund plant die Altenrheiner Berg GmbH die Entwicklung eines neuen Wohngebiets im Osten des Stadtgebietes der Stadt Rheine. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Insoweit sind die grundsätzlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gegeben, da dieser gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Die ca. 7 ha umfassende und derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche befindet sich südlich der L 593 Hopstener Straße und ist umgeben von der vorhandenen Wohnbebauung Oststraße/Siedlerstraße im Westen sowie den Wohngebäuden der Osningstraße im Süden. Die östliche Plangebietsgrenze wird durch die Drenthestraße gebildet, an die in Blickrichtung Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen.

LEITIDEE

Der städtebauliche Entwurf folgt der Leitidee, das Plangebiet in zwei Quartiere zu teilen. Die Aufteilung ergibt sich durch die durch das Plangebiet verlaufene Oststraße in West-Ost-Richtung sowie durch die Fortführung der nördlich befindlichen Buchdahlstraße. Auf diese Weise kristallisiert sich ein nördliches und südliches Quartier heraus. Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt dementsprechend über zwei Anschlüsse an die Siedlerstraße. Ergänzt wird dieses Konzept durch eine verbindende zentrale Gemeinschaftsfläche. Sie bietet gemeinschaftlichen Frei- und Aktionsraum und ist mit Einrichtungen wie z.B. einem Quartierplatz, KiTa und Spielplatz soziale Mitte des neuen Wohngebiets.



STÄDTEBAULICHES KONZEPT/NUTZUNGSKONZEPT

Der Städtebau des Quartiers zeichnet sich dadurch aus, dass im Quartier 2 die im Westen und Süden angrenzende Wohnbebauung von Einfamilienhäusern aufgenommen wird, indem Einzel- und Doppelhäuser weiterführend vorgesehen sind. Im Osten entlang der Drenthestraße sind mit Blick in den Landschaftsraum Einzelhäuser geplant. Südlich der Oststraße sind als Raumkante und Abgrenzung des Quartiers 2 zur zentralen Mitte zudem Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Es ist beabsichtigt die Kubatur der gegenüberliegenden Gemeinschaftseinrichtungen nicht nur baulich, sondern auch funktional aufzugreifen. Die zentralen Gemeinschaftseinrichtungen können an dieser Stelle durch z.B. Seniorenwohnen ergänzt werden. So wird die Bedeutung der sozialen Mitte gestärkt.

Das nördlich der Oststraße befindliche Quartier 1 zeichnet sich durch einen äußeren Riegel an Mehrfamilienhäusern aus. So wird die L 593/Hopstener Damm städtebaulich gefasst. Zudem dient die robuste Kubatur als Lärmschutz für die innenliegenden Einfamilienhäuser, die als Reihenhäuser, Doppelhäuser und Einzelhäuser vorgesehen sind. Ein markanter Baukörper an der Kreuzung Hopstener Damm/Siedlerstraße soll eine räumliche Orientierung schaffen sowie der Adressbildung dienen.

Im Südwesten des nördlichen Quartiers wird die bereits bestehende Bebauungsstruktur der Siedlerstraße aufgegriffen, indem hier ebenfalls Einzelhäuser geplant sind.

Darüber hinaus folgt der städtebauliche Entwurf den Vorstellungen des Wohnraumversorgungskonzepts der Stadt Rheine. Dieses sieht eine differenzierte, verdichtete Bauweise vor, indem zum einen Einfamilienhäuser mit weniger Grundstücksfläche und vorrangig als Doppel- und Reihenhäuser zu planen sind und zum anderen in neuen Wohngebieten grundsätzlich Mehrfamilienhäuser vorzusehen sind. So soll eine Flächeninanspruchnahme im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung reduziert werden.

Das dargestellte Nutzungskonzept bietet eine Mischung aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Gebäudegrößen. Vorgesehen ist die Realisierung von insgesamt ca. 240 bis 260 Wohneinheiten, davon:

- 25 freistehende Einfamilienhäuser,
- 23 Doppelhäuser mit 46 Wohneinheiten,
- 4 Reihenhäuser mit 20 Wohneinheiten,
- 11 Mehrfamilienhäuser mit ca. 150 bis 170 Wohneinheiten,

Von der Geschossigkeit her sieht das städtebauliche Konzept zwei Geschosse für Einfamilienhäuser sowie 3-4 Geschosse für Mehrfamilienhäuser vor.

Aufgrund der Größe des gesamten Plangebiets sind entsprechende Wohnfolgeeinrichtungen wie ein Spielplatz und eine Kindertagesstätte zu realisieren. Diese Gemeinschaftseinrichtungen sind im Zentrum des geplanten Wohngebiets vorgesehen. Der Spielplatz ist gemäß des Unterausschusses Spielplätze und der Jugendhilfe mit einer Größe von 1.700 m² zu errichten. Für die Kindertagesstätte ist eine Fläche von ca. 3.700 m² vorgesehen, um Räumlichkeiten für drei Gruppen und eine Ausbaureserve von bis zu fünf Gruppen zu ermöglichen.

Insgesamt ermöglicht das Konzept vielfältige Angebote für unterschiedliche Nutzergruppen (Wohnen in Eigentum und Miete, frei finanzierter und geförderter Wohnraum, individuelle Wohnformen und Geschosswohnen, innovative Konzepte wie z.B. Mehrgenerationenwohnen). Neben der Wohnnutzung ist die Integration einer KiTa und einiger Gemeinschaftseinrichtungen wie z.B. Backshop, Cafe geplant.

Durch den hohen Anteil Grünflächen mit Spielplatz und Quartiersplatz im Zentrum, durch die Vielfalt unterschiedlicher Gebäudegrößen sowie ein differenziertes, gemischtes Wohnungsangebot entsteht am Altenrheiner Berg ein Wohnquartier mit hoher Wohnqualität.

FLÄCHENBILANZ

Plangebiet	Fläche in m ²	Flächenanteil in %
	70.648	100,0%
Wohnbaufläche	47.328	67,0%
inkl. priv. Erschließungsstraßen + Stellplätze		
davon:		
Einzel-/Doppelhäuser	27.258	58%
Reihenhäuser	4.465	9%
Mehrfamilienhäuser/Solitär	15.605	33%
Fläche für Gemeinschaftseinrichtungen	6.341	9,0%
inkl. öffentliche Grünfläche		
Straßenverkehrsfläche	12.178	17,2%
inkl. Parkplatzflächen		
inkl. Verkehrsgrünflächen		
Öffentliche Grünfläche	2.479	3,5%
Flächen für Versorgungsanlagen	2.322	3,3%
(Regenrückhaltung)		

ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

Die Erschließung des Gebiets erfolgt ausgehend von der Siedlerstraße über zwei Zufahrten. Die Erschließung/Quartier 1 erfolgt über die Fortführung Buchdahlstraße, die Erschließung/Quartier 2 etwas südlich über die vorhandene Oststraße.

Ausgehend von diesen als Mischverkehrsfläche konzipierten Straßenräumen entwickelt sich je Quartier eine Erschließungsschleife. Geradlinige Führungen werden immer wieder aufgebrochen und lassen Räume für Aufenthalt, Nachbarschaftstreffen und Baumpflanzungen entstehen. Seitenbereiche bieten Platz für das Abstellen von Besucher-PKW und Rädern.

Fuß- und Radwege vernetzen das neue Wohngebiet mit der Umgebung. Neben den Autozufahrten ist an dem Knotenpunkt Hopstener Damm/Siedlerstraße die Weiterführung des von Westen kommenden Fuß- und Radwegs durch das Wohngebiet vorgesehen. Durch die bestehende Brücke der Straße ‚Außenhook‘ über den Hopstener Damm besitzt das neue Wohngebiet einen direkten Anschluss für Fußgänger- und Radverkehr an den Stadtteil Altenrheine, der sich nördlich in ca. 1000 Meter Entfernung befindet.

Neben der Erschließung über die Oststraße dient die Drenthestraße als Notüberfahrt für Rettungsfahrzeuge und stellt zusätzlich Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer aus der südlich angrenzenden Wohnbebauung ‚Osningstraße‘ dar.

Die Kindertagesstätte ist bewusst nah an den Zufahrten in das neue Gebiet angeordnet. Der Verkehr durch Bring- und Abholfahrten wird so möglichst gering gehalten.

Weiterhin wird für das Wohngebiet ein Nahmobilitätskonzept erarbeitet. Dieses soll ein ausreichendes Angebot an Fahrradstellplätzen, einen Standort für Carsharing sowie Ladestationen für E-Autos (Einspeisung durch regenerative Energien) enthalten.

ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

Entsprechend den Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes ist das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, alternativ direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Ein nachhaltiges Regenwassermanagementkonzept stellt einen wichtigen Baustein der Planung dar. Die Möglichkeiten und Rahmenbedingungen der Regenwasserbewirtschaftung sind im weiteren Planverfahren zu bestimmen und als integraler Bestandteil in die städtebauliche Planung zu integrieren. Das vorliegende städtebauliche Konzept beinhaltet zunächst unter Berücksichtigung der Höhensituation des Geländes jeweils eine Rückhaltefläche im Nordosten und Südosten des Plangebiets. Ob einer zentralen Rückhaltung bzw. Versickerung oder einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung innerhalb des Wohngebiets der Vorzug zu geben ist, ist im weiteren Planverfahren zu bewerten und festzulegen.

Bestandteil der Entwässerungsplanung ist auch die Berücksichtigung von Starkregenereignissen infolge des Klimawandels. Es sind innerhalb des Plangebiets entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die die schadlose Aufnahme und Ableitung des Niederschlagswassers im Falle eines Starkregenereignisses gewährleisten.

ENERGIEKONZEPT

Für den Wohnwert aber auch zur Energieeffizienz ist die Ausrichtung der Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser jeweils so konzipiert, dass ein Süd-, Südwest- oder Südostgarten angeboten werden kann. Damit ist ein guter Wärmeeintrag in die Wohnräume der Häuser gewährleistet. Darüber hinaus sind die Baukörper kompakt gehalten. Idealerweise ist mit dem Bau der Gebäude ein Passivhausstandard anzustreben.

Die energetische Versorgung des neuen Wohngebiets mit Strom und Wärme soll als wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz ohne den Einsatz fossiler Energieträger erreicht werden. Hierzu ist im weiteren Planverfahren ein Energiekonzept zu erarbeiten, welches die verschiedenen Energiepotenziale ermittelt und im Hinblick auf die Zielerreichung und Umsetzungsfähigkeit bewertet. Zu nennen sind hier zur Wärmeversorgung insbesondere die Möglichkeiten der geothermischen Nutzung (z.B. Erdwärmesonden) sowie die Solarthermie. Mit dem Einsatz von Photovoltaik-Anlagen kann ein wesentlicher Beitrag zur elektrischen Energieversorgung des Wohngebiets geleistet werden.

STÄDTEBAULICHES KONZEPT - August 2022



KONTAKTE

Altenrheiner Berg GmbH

Schleupestraße 5 – 48431 Rheine

Ansprechpartner:

Christoph Büscher, Tel.: 0171 / 8668 396

Planquadrat Dortmund

Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund

Ansprechpartner:

Regina Kirchhefer, Tel.: 0231 / 557114-33