

Vorlage Nr. 210/25

Betreff: **Bebauungsplan Nr.328,**
Kennwort: "Cäcilienstraße", der Stadt Rheine
I. **Aufstellungsbeschluss**
II. **Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	10.09.2025	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. Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Bebauungsplan Nr. 328, Kennwort: "Cäcilienstraße", der Stadt Rheine im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Mit der Erfüllung der Voraussetzungen gemäß § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der räumliche Geltungsbereich wird gebildet durch die Flurstücke 588, 1013-1021, 1024-1026, 1029, 1030, 1032, 1033, 1035 und 1075. Die Flurstückbezeichnungen beziehen sich auf die Flur 114, der Gemarkung Rheine. Er befindet sich inmitten des Siedlungsbereiches des Stadtteils Dorenkamp, zwischen der „Breite Straße“ im Norden und der „Mittelstraße“ im Süden.

II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 328, Kennwort: "Cäcilienstraße", der Stadt Rheine eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen ist.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung soll durch eine ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Rheine mit anschließender 3-wöchiger Anhörungsgelegenheit im Fachbereich Planen und Bauen/Stadtplanung der Stadt Rheine erfolgen. Während dieser Anhörung ist allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Begründung:

Die Stadt Rheine hat nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Baugesetz fordert gemäß § 1a Abs. 2 BauGB einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen insbesondere die Möglichkeiten der Nachverdichtung zu nutzen.

Die heutige Bebauung an der „Cäcilienstraße“ wird durch ein Doppelhaus - mit der für den Stadtteil charakteristischen Gestaltung historischer Arbeiterhäuser - und ein Mehrfamilienhaus gebildet. Aufgrund eines hohen Sanierungsbedarfes und Leerstandproblemen hat sich sowohl die marktwirtschaftliche als auch die soziale Situation entlang der „Cäcilienstraße“ in den vergangenen Jahren negativ entwickelt. Die frühere Bebauung wurde teilweise bereits

abgebrochen. Der Haupteigentümer der Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sieht eine Neustrukturierung vor, um insbesondere die Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld zu verbessern. Das Plangebiet soll durch die Errichtung dichter Baustrukturen einer effizienten Flächennutzung zugeführt und die aus dem Abbruch resultierende Brachfläche reaktiviert werden.

Im Zuge der geplanten Neustrukturierung ist die Verlegung der „Cäcilienstraße“ vorgesehen. Hierdurch soll die Grundstücksparzellierung langfristig optimiert werden. Der Quartierseingang von Seiten der „Breite Straße“ ist durch zwei moderne Mehrfamilienhäuser geprägt, welche zukünftig um ein weiteres ergänzt werden sollen. Um auch hier zu einer geeigneten Parzellierung zu gelangen, werden die Gebäude ebenfalls in den Plangeltungsbereich einbezogen.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Es gelten daher die Vorschriften des § 13a BauGB für die Fälle des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Auch insofern besteht kein Grund, von der Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB Abstand zu nehmen. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschrift des § 13a BauGB aufgestellt.

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Rheine aus dem Jahr 2004, einschließlich der bis Juli 2024 vorgenommenen Änderungen, stellt das Plangebiet als „Wohnbauflächen“ dar. Mit den beabsichtigten Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan den planungsrechtlichen Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz

In der Begründung enthalten sind auch Hinweise zu den Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz. Grundsätzlich stellt die Planung eine Maßnahme zur Innenentwicklung und Schonung der Außen- und Freibereiche des Stadtgebietes dar. Dennoch wird es im Zuge der Umsetzung zu temporären Beeinflussungen der mikroklimatischen Verhältnisse und – aufgrund zusätzlicher Versiegelungen und durch die Nutzungen entstehender Ziel- und Quellverkehre folgend dauerhaft – zu siedlungsbedingten Veränderungen im Mikroklima kommen. Diese werden in Abwägung mit den Zielen der Wohnraumentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges als hinnehmbar bewertet.

Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzepts

Das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine kommt zu dem Ergebnis, dass der Stadtteil Dorenkamp viele Flächenreserven aufweist. Die hier angedachte Verdichtung sollte aufgrund der Nähe zur Innenstadt, der sozialen Infrastruktur und der städtebaulichen Umgebung weiterverfolgt werden.

Dem wird mit der vorgesehenen Planung Folge getragen.

Unter Zugrundelegung des Wohnbaulandkonzeptes der Stadt Rheine bedarf es einer vertraglichen Regelung die zurzeit erarbeitet wird und bis zur Offenlage vorliegt.

Alle weiteren wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem Bebauungsplan (Anlage 4) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 3) zu entnehmen.

Ein Auszug bzw. Ausschnitt aus dem Vorentwurf des Bebauungsplanes liegt ebenfalls bei (Anlagen 1 u. 2).

Anlagen:

- Anlage 1: Geltungsbereich und Übersichtsplan
- Anlage 2: Legende
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen
- Anlage 4: Begründung
- Anlage 5: ASP I
- Anlage 6: Baugrundgutachten