

Vorlage Nr. 211/25

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 356.,**
Kennwort: "Oststraße/Siedlerstraße", der Stadt Rheine
I. **Abwägungsbeschluss**
II. **Offenlegungsbeschluss**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	01.10.2025	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. 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 01).

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. 356, Kennwort: "Oststraße/Siedlerstraße", 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 ca. 7 ha große Geltungsbereich befindet sich im Stadtteil Eschendorf und umfasst in der Gemarkung Rheine-r.d. Ems die Flurstücke 502, 778, 779, 1085, 1241, 1257 und zu Teilen 1258 der Flur 33.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Hopstener Damm L593
- im Osten durch die Straße Außenhook und die Drenthestraße
- im Süden durch die bestehende Wohnbebauung der Osningstraße
- im Westen durch die bestehende Wohnbebauung an der Siedlerstraße und die Siedlerstraße

Begründung:

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 Rheine die Schaffung von ausreichendem, bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum dar. Um weiteren Wohnraum in diesem Sinne anbieten zu können, ist vorgesehen, eine Fläche im Stadtteil Eschendorf wohnungswirtschaftlich zu entwickeln.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigen die Flächeneigentümer, gemeinsam ein neues Wohnquartier im Osten des Stadtgebiets Rheine zu entwickeln. Die ca. 7 ha umfassende Fläche befindet sich südlich der L 593 Hopstener Damm und schließt östlich an die vorhandene Wohnbebauung im Bereich Oststraße / Siedlerstraße an. Aufgrund ihrer attraktiven Lage am Siedlungsrand und den umliegenden Grünstrukturen bietet die ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche ein hohes Potential für eine zukunftsweisende Quartiersentwicklung mit dem Schwerpunkt Wohnen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 356 ist dementsprechend die Entwicklung eines Wohngebiets östlich der Siedlerstraße als Ergänzung zum bestehenden Siedlungsgebiet. Unter Berücksichtigung des Wohnraumversorgungskonzepts 2020/2021 soll hier Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen (Wohnen in Eigentum und Miete, frei finanzierter und geförderter Wohnraum, besondere Wohnformen wie Mehrgenerationswohnen und seniorengerechtes Wohnen) vorgesehen werden.

Kern des Bebauungsplans ist die Ausweisung von Wohngebietsflächen sowie deren Erschließung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 356 erfolgt unter Berücksichtigung eines städtebaulichen Strukturkonzeptes des Büros StadtQuadrat GmbH (ehemals Planquadrat Dortmund GbR) aus August 2022, welches dem zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz des Rates der Stadt Rheine in seiner Sitzung am 31.08.22 zur Kenntnis gegeben wurde.

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 20.11.2023 bis einschließlich 29.11.2023 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 29.11.2023. 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.

Auswirkungen auf den kommunalen 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 der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des § 1a Abs. 5 BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Eine zunehmende Flächenversiegelung hat zweifelsohne (stadt-)klimatische Auswirkungen. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde daher das Schutzgut „Klima und Luft“ geprüft, die planbedingten Auswirkungen ermittelt und die Erheblichkeit der Auswirkungen abgeschätzt.

Da sich das Plangebiet in der Randlage eines Siedlungsbereiches mit relativ geringem Versiegelungsgrad befindet und an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzt, sind die Auswirkungen auf das Mikroklima perspektivisch eher gering. Aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten sowie der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren ist nach Umsetzung der Planung nicht mit einer erheblich erhöhten CO₂ Produktion sowie erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die klimatische Situation zu rechnen.

Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Die Gefahr von Hochwassern ist gem. der Darstellung im Informationsdienst ELWAS im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

In der Stadtklimaanalyse hat das Plangebiet keine vorrangige Handlungspriorität.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem Bebauungsplan (Anlage 05) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 04) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind.

Ein Auszug bzw. Ausschnitt aus dem Entwurf des Bebauungsplanes liegt ebenfalls bei (Anlagen 02).

Anlagen:

- Anlage 01: Abwägungsvorschläge
- Anlage 02: Bebauungsplanausschnitt
- Anlage 03: Legende
- Anlage 04: Textliche Festsetzungen
- Anlage 05: Begründung
- Anlage 06: Artenschutzprüfung der Stufe I(ASP)
- Anlage 07: Umweltbericht mit Grünordnungsplan
- Anlage 08: Boden- und Baugrundgutachten
- Anlage 09: Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 10: Geruchstechnische Machbarkeitsstudie
- Anlage 11: Entwässerungskonzept
- Anlage 12: Archäologische Untersuchung Zwischenbericht 24
- Anlage 13: Archäologische Untersuchung Zwischenbericht 25
- Anlage 14: Entwurf Verkehrsplanung
- Anlage 15: Verkehrsuntersuchung