

Vorlage Nr. 211/26

Betreff: **Bebauungsplan Nr.328,**
Kennwort: "Cäcilenstraße", der Stadt Rheine
I. **Abwägungsbeschluss**
II. **Offenlegungsbeschluss**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	01.07.2026	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 01).

II. Offenlegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 328, Kennwort: "Cäcilienstraße", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung 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 wird gebildet durch die Flurstücke 588, 1013-1021, 1024-1026, 1029, 1030, 1032, 1033, 1035 und 1075. Die Flurstücksbezeichnungen beziehen sich auf die Flur 114, der Gemarkung Rheine. Der räumliche Geltungsbereich befindet sich inmitten des Siedlungsbereiches des Stadtteils Dorenkamp, zwischen der „Breite Straße“ im Norden und der Mittelstraße“ im Süden.

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 Innenentwicklung und Nachverdichtung zu nutzen.

Die heutige Bebauung an der „Cäcilienstraße“ wird zzt. durch ein Doppelhaus mit der für den Stadtteil charakteristischen Gestaltung historischer Arbeiterhäuser und durch 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, weshalb die sonstige frühere Bebauung in weiten Teilen zurückgebaut wurde.

Der Haupteigentümer der Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sieht eine Neustrukturierung vor, um ein zukunftsfähiges Wohnquartier zu entwickeln, in dem auch die Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld verbessert wird.

Das Plangebiet soll durch die Errichtung dichter Baustrukturen einer effizienten Flächennutzung zugeführt werden. Die aus dem Abbruch resultierende Brachfläche wird reaktiviert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 20.10.2025 bis einschließlich 16.11.2025 stattgefunden. Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (über einen Monat) bis zum 16.11.2025. 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.

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 Bebauungsplanentwurf somit den planungsrechtlichen Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz

Mit der Planung wird ein bereits z. T. bebautes und versiegeltes Bestandsgebiet städtebaulich weiterentwickelt.

Die Stadtklimaanalyse weist für die Flächen westlich der Cäcilienstraße keine und für die Flächen östlich eine geringe Handlungspriorität (4) aus.

Durch Nachverdichtung und bauliche Anpassungen kommt es lokal zu einer Erhöhung der baulichen Dichte sowie zu zusätzlichem Energie- und Ressourcenverbrauch durch Baustoffe und Nutzung. Maßnahmen zur Begrünung, Entsiegelung und Verbesserung des Mikroklimas sind in der Planung vorgesehen.

Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzepts

Das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine kommt zu dem Ergebnis, dass der Stadtteil Dorenkamp Wohnraumbedarfe, aber auch Flächenreserven, aufweist.

Die nun im Bereich Cäcilienstraße angedachte Innenentwicklung und Nachverdichtung kann aufgrund ihrer Lage im bestehenden Siedlungsgefüge, ihrer Nähe zur Innenstadt und aufgrund der Nutzbarkeit der vorhandenen sozialen Infrastruktur einen positiven Beitrag zur Wohnraumschaffung im Dorenkamp leisten.

U. a. ist auch ein größeres anteiliges Angebot an geförderten Mietwohnungen vorgesehen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem Bebauungsplan (Anlage 03) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 02) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind.

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf des Bebauungsplanes liegen ebenfalls bei (Anlagen 02).

Anlagen:

- Anlage 01: Abwägungsvorschläge
- Anlage 02: Bebauungsplanausschnitt inkl. Legende und textl. Festsetzungen
- Anlage 03: Begründung
- Anlage 05: Schallschutzgutachten
- Anlage 06: Baugrundgutachten
- Anlage 07: Lärmschutzgutachten