

Vorlage Nr. 425/26

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

- I. **Abwägungsbeschluss**
- II. **Beschluss über die Abwägungsempfehlung
des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz**
- III. **Satzungsbeschluss nebst Begründung**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	01.07.2026	Berichterstattung durch:	Herrn Dieckmann Frau Jaske Herrn van Wüllen
Rat der Stadt Rheine	14.07.2026	Berichterstattung durch:	Herrn Hachmann Herrn Dieckmann

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

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 empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine die Abwägung aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den beigefügten Abwägungsvorschlägen (siehe Anlage 01).

II. Beschluss über die Abwägungsempfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Beschlüsse des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz zu den Beteiligungen

- gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB („Offenlage“) (siehe Anlage 01)
- gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB („Frühzeitige Beteiligung“) (siehe Anlage 02: Vorlage Nr.211/25/1)

zur Kenntnis und beschließt diese. Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung beschließt der Rat der Stadt Rheine den Bebauungsplan Nr. 356, Kennwort: "Oststraße/Siedlerstraße", der Stadt Rheine als Satzung mit der beiliegenden Begründung.

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 anbieten zu können ist vorgesehen, eine Fläche im Stadtteil Eschendorf wohnungswirtschaftlich zu entwickeln.

Vor diesem Hintergrund haben die Flächeneigentümer gemeinsam die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers im Osten des Stadtgebiets von Rheine beschlossen. 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 Quartiersent-

wicklung mit dem Schwerpunkt Wohnen.

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

Kern des Bebauungsplans ist daher 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 öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat vom 07.04.2026 bis einschließlich 08.05.2026 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt, d.h. insbesondere zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats 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 Satzungsbeschluss zu fassen.

Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz und Klimafolgenanpassung:

Die Planung betrifft eine bislang unversiegelte Ackerfläche, die gemäß Stadtklimaanalyse keine vorrangige Handlungspriorität aufweist. Bei Eingriffen in die Flächen ist die günstige bioklimatische Situation auch bei allen baulichen Entwicklungen möglichst zu erhalten oder zu verbessern.

Mit der Planung wird eine bislang unversiegelte Ackerfläche baulich genutzt. Durch die Planung sind Versiegelungen und damit einhergehend negative Auswirkungen u. a. auf Mikroklima, Bodenfunktionen, Wasserhaushalt und Wärmebelastung zu erwarten. Zudem erhöht sich durch Bau und Nutzung der Energie- und Ressourcenverbrauch. Zur Minderung der Auswirkungen sind Maßnahmen zur Versickerung, Durchgrünung und Verschattung des Gebiets vorgesehen.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens getroffenen Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen, zur Minderung des Versiegelungsgrads befestigter Flächen und zu extensiver Dachbegrünung wirken der negativen Klimabeeinflussung entgegen. Die Festsetzung von Dachbegrünung für Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer trägt zusammen mit den festgesetzten Anpflanzmaßnahmen zu einer Abkühlung des Gebietes bei. Durch die festgesetzten Maßnahmen werden die Diversität und die biologische Vielfalt der aktuell weitestgehend

landwirtschaftlich genutzten Fläche gesteigert. Durch die zusätzliche Abführung bzw. Rückhaltung des Regenwassers über ein offenes Muldensystem im Straßenraum wirkt sich das Entwässerungskonzept zudem bedingt durch den Abkühlungseffekt positiv auf das Mikroklima aus.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem Bebauungsplan (Anlage 06) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 05) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind.

Ein Auszug bzw. Ausschnitt aus dem Entwurf des Bebauungsplanes liegt ebenfalls bei (Anlagen 03).

Anlagen:

- Anlage 01: Abwägungsvorschläge
- Anlage 02: Vorlage Nr.211/25/1
- Anlage 03: Bebauungsplanausschnitt
- Anlage 04: Legende
- Anlage 05: Textliche Festsetzungen
- Anlage 06: Begründung
- Anlage 07: Artenschutzprüfung der Stufe I (ASP)
- Anlage 08: Umweltbericht mit Grünordnungsplan
- Anlage 09: Boden- und Baugrundgutachten
- Anlage 10: Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 11: Geruchstechnische Machbarkeitsstudie
- Anlage 12: Entwässerungskonzept
- Anlage 13: Verkehrsplanung
- Anlage 14: Verkehrsuntersuchung