

Wohnbauflächenentwicklung
,Altenrheiner Berg‘

**Aufstellung des Bebauungsplans
Nr. 356 – Oststraße / Siedlerstraße –**

Steckbrief

Oktober 2023

Dortmund, 22.09.2023

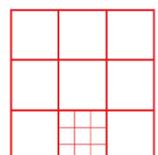
Planquadrat Dortmund

Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur

Gutenbergstraße 34

44139 Dortmund

Tel. 0231 / 557114-0



1. Anlass und Ziel der Planung

Die 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 planen die Flächeneigentümer gemeinsam die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers im Osten des Stadtgebiets Rheine. Die ca. 7 ha umfassende Fläche befindet sich südlich der L 593 Hopstener Straße und schließt an die vorhandene Wohnbebauung im Bereich Oststraße / Siedlerstraße an.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll unter Berücksichtigung eines städtebaulichen Strukturkonzeptes des Büros Planquadrat Dortmund aus August 2022 erfolgen, 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.

2. Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebiets

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wird die in nachfolgender Abbildung aufgezeigte Abgrenzung vorgeschlagen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans soll sich auf die Flurstücke 502, 778, 779, 1085, 1241 sowie z. T. 1257 und 1258 der Flur 33, Gemarkung Rheine rechts der Ems beziehen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 70.648 m².



Abbildung 1:
Geltungsbereich der Planänderung
(ohne Maßstab; GeoBasis NRW 2023)

2.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet teilt sich in zwei Bauflächen auf, da die Oststraße als Wirtschaftsweg in West-Ost-Richtung durch das Plangebiet verläuft. Bei den Bauflächen handelt es sich um zzt. landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Abbildung 2: Aktueller Geltungsbereich (GeoBasis NRW 2023)

2.3 Umgebungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Eschendorf südlich der L 592 Hopstener Straße und ist somit an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Es umfasst einen Bereich zwischen der L 593 Hopstener Damm, Außenhook, Drenthestraße, Osningstraße und Siedlerstraße. Das Plangebiet wird über die Oststraße erschlossen, die durch das Gebiet führt.

Die westliche Abgrenzung der nördlichen Bauflächen erfolgt durch die Siedlerstraße. Zudem wird das Baugebiet im Südwesten durch Wohnbebauung der Flurstücke 1238, 1239 und 1240 begrenzt. Östlich am nördlichen Baugebiet befindet sich Begleitgrün der Straße Außenhook. An das südlich gelegene Baugebiet schließt westlich und südlich Wohnbebauung an. Im Osten wird das Plangebiet durch die Drenthestraße begrenzt.

Die Umgebung des Plangebiets ist geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wohnbebauung insbesondere in Form von Einfamilienhäusern. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zudem Beherbergungsstätten, Dienstleistungen, Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel, Gastronomieangebote und soziale Infrastruktur.

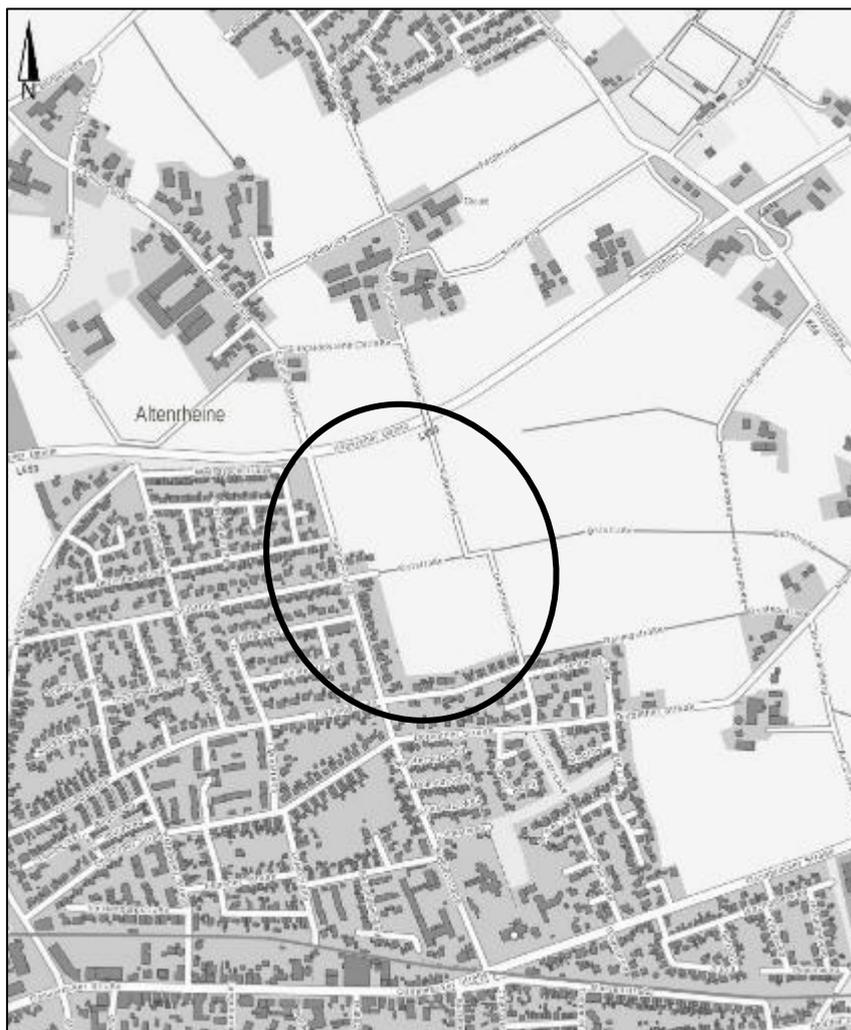


Abbildung 3: Lage im Siedlungsraum (ohne Maßstab; Topografische Karte Geobasis NRW 2022)

3. Bestehendes Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Der seit 2016 rechtskräftige Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster stellt den Planungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

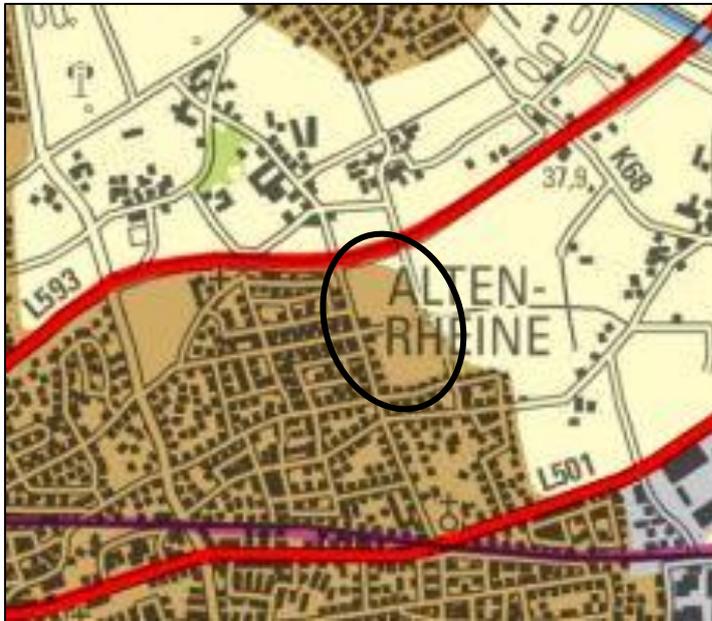


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Münsterland 2016
(ohne Maßstab; Bezirksregierung Münster)

Der Regionalrat Münster hat in seiner Sitzung am 12. Dezember 2022 beschlossen, den Regionalplan Münsterland zu ändern. In dem Entwurf des Regionalplans 2023 ist das Plangebiet komplett als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) und die östlich angrenzende Fläche als Potenzialbereich für Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB-P) dargestellt.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalplan Münsterland 2023
(ohne Maßstab; Bezirksregierung Münster)

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

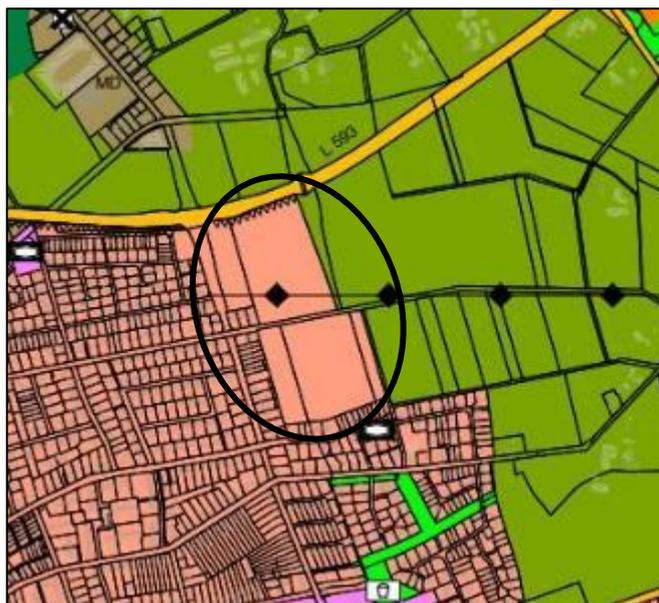


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP (ohne Maßstab; Stadt Rheine)

3.3 Landschaftsplan

Der Planbereich liegt außerhalb der rechtsverbindlichen Landschaftspläne des Kreises Steinfurt.

3.4 Bebauungspläne

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und befindet sich damit nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder der Satzung über die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB. Dennoch grenzen Bebauungspläne an das Plangebiet:

Im Südwesten grenzt der Bebauungsplan Nr. 137 – Oststraße – an. Dieser setzt allgemeine Wohngebiete fest, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind und eine Geschossigkeit von entweder ein oder zwei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt ist. Im Westen schließt der Bebauungsplan Nr. 267 – Klusenweg-Ost – an. Hier sind allgemeine Wohngebiete mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. Südlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 196 – In der Lage – Teil A, an. Dieser setzt allgemeine Wohngebiete mit ein und zwei Vollgeschossen als Höchstmaß fest.



Abbildung 7: Angrenzende Bebauungspläne (Stadt Rheine)

4. Geplantes Bebauungskonzept

Das städtebauliche Strukturkonzept des Planungsbüros Planquadrat dient als Grundlage für den weiter abzustimmenden städtebaulichen Entwurf und das Bauleitplanverfahren. Das Strukturkonzept folgt der Leitidee, das Plangebiet in zwei Quartiere aufzuteilen. Die Aufteilung ergibt sich durch die durch das Plangebiet verlaufende Oststraße in West-Ost-Richtung. So kristallisiert sich ein nördliches und südliches Quartier heraus. Diese zwei Quartiere werden über an der Oststraße befindliche Gemeinschaftseinrichtungen, die als soziale Mitte gelten sollen, miteinander verbunden und bilden so eine Einheit.

Darüber hinaus folgt das Strukturkonzept durch den angestrebten Nutzungsmix den Vorstellungen des Wohnraumversorgungskonzepts der Stadt Rheine. Dieses sieht eine differenzierte, verdichtete Bauweise vor, indem zum einen Einfamilienhäuser mit geringen Grundstücksflächen und vorrangig als Doppel- und Reihenhäuser zu planen sind, und zum anderen in neuen Wohngebieten grundsätzlich ein höherer Anteil an Mehrfamilienhäuser vorzusehen ist. So soll eine Flächeninanspruchnahme im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung reduziert werden.



Abbildung 8: Strukturkonzept August 2022 (Planquadrat Dortmund)

Die Erschließung des Gebiets erfolgt ausgehend von der Siedlerstraße über zwei Zufahrten. Das Quartier 1 (nördliches Quartier) wird über die Fortführung der Buchdahlstraße erschlossen, das Quartier 2 (südliches Quartier) etwas weiter südlich über die vorhandene Oststraße.

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.

Als Bestandteil eines zukünftigen Entwässerungskonzepts sieht das Strukturkonzept im Nordosten und Südosten des Plangebiets Regenrückhaltebecken vor.

5. Planungserfordernisse

5.1 Planverfahren / Zeitplanung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbauflächenentwicklung zu schaffen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt die Plangebietsfläche gegenwärtig als Wohnbaufläche dar, sodass die Entwicklungsvoraussetzung gem. § 8 Abs. 2 BauGB gegeben ist. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Für den Einstieg in das Bauleitplanverfahren ist vom Rat der Stadt Rheine die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 356 – Oststraße / Siedlerstraße – zu beschließen.

5.2 Gutachten und Fachplanungen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist die Erstellung nachfolgender Fachgutachten im Rahmen der Planaufstellung erfolgt oder im weiteren Verfahren als erforderlich anzusehen:

Bodengutachten

Es wurde durch Dipl. Ing. Wolfgang de Reuter / Ingenieurbüro für Geotechnik und Baustofftechnologie, Altenberge, ein Baugrundgutachten erstellt (Stand: 16.03.2022).

Laut abschließender Beurteilung wurden im Plangebiet unterschiedliche Baugrundverhältnisse mit ausreichender Tragfähigkeit vorgefunden. Grundsätzlich wurde eine Bebaubarkeit des Plangebiets bestätigt. Jedoch sind für die geplanten Gebäude im Einzelfall und im Zuge der Ausführungsplanung zusätzliche Untersuchungen im Hinblick auf Bodenart und Grundwasserverhältnisse erforderlich. Für eine Versickerung von Niederschlagswasser bestehen infolge der uneinheitlichen Baugrundverhältnisse nur eingeschränkte Möglichkeiten.

Zudem wurde ein schafstofffreier Baugrund (Zuordnungsklasse Z0) festgestellt.

Geruchsgutachten

Eine geruchstechnische Voruntersuchung (Machbarkeitsstudie vom 27.06.2023 – siehe Anlage) des Büros Normec Uppenkamp, Ahaus, liegt vor. Die ermittelten belästigungsrelevanten Kenngrößen für einen Teilbereich des Plangebiets (nordöstliche Ecke) liegt oberhalb des Immissionswertes von 10 % gemäß TA Luft für Wohngebiete. Eine Erhöhung auf zulässige Werte zwischen 10 – 15 % ist denkbar, da sich das Plangebiet im Übergang zum Außenbereich befindet. Dieses ist im weiteren Verfahren / nach dem Aufstellungsbeschluss mit der Immissionsschutzbehörde zu klären und abzuwägen.

Entwässerungskonzept

Das Entwässerungskonzept für das Plangebiet wurde in Form einer Machbarkeitsstudie durch das Büro ibak Ingenieure aus Senden mit Datum vom 19.09.2023 erstellt und in groben Zügen mit den TBR vorabgestimmt.

Grundsätzlich ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen.

Entwässerungskonzept für die Regenentwässerung

Aus dem städtebaulichen Strukturkonzept ist die Verortung von zwei Regenrückhaltebecken überprüft und als umsetzbar eingestuft worden. Die Abmessungen der Becken sind im weiteren Verfahren zu bestimmen. Die Ableitung der Regenwässer aus den Rückhaltebecken erfolgt in den bestehenden nördlich gelegenen Straßenseitengraben bzw. die süd-östlich gelegene Kanalisation. Eine Erhöhung der jetzigen Abflüsse ist nicht zu erwarten.

Entwässerungskonzept für die Schmutzwasserableitung

Aufgrund der Topografie ist das Schmutzwasser in südöstliche Richtung abzuleiten. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob eine Entwässerung im Freigefälle oder mittels Druckrohrleitung auszuführen ist.

Artenschutz (ASP 1)

Es liegt eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung der Stufe I (ASP I) des Büros für Faunistische Erfassungen Axel Donning, Rheine, vor. Diese schließt mit der Beurteilung, dass mit der Überbauung der Flurstücke 1241, 502, 1085, 778 und 779 des Plangebiets keine Konflikte mit dem Artenschutz zu erwarten sind.

Umweltbericht

Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 BauGB darzustellen.

Des Weiteren sind die Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln, bewerten und geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu definieren. Es ist vorgesehen, die Inhalte des Umweltberichtes um die Inhalte der Eingriffsregelung zu ergänzen, das heißt die Bilanzierung und ggf. Maßnahmenplanung in den Umweltbericht zu integrieren.

Archäologie

Im nördlichen Bereich des Plangebiets hat die LWL-Archäologie für Westfalen (LWL-AfW) durch vorangegangene Untersuchungen im Jahr 2018 auf einer Fläche von ca. 26.000 m² nachgewiesen, dass archäologisch relevante Befunde vorliegen. Diese erfüllen die Kriterien gem. § 2 (5) Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW für ein Bodendenkmal, so dass Gründe des Denkmalschutzes bei der Durchführung der Maßnahme zu berücksichtigen sind.

Vor der Bebauung der Fläche muss als Ausgleichsmaßnahme für die Zerstörung der archäologischen Befunde die Quellensicherung durch eine archäologische Untersuchung und Dokumentation im Bereich des Fundareals gewährleistet sein.

Ein Abstimmungsgespräch mit dem LWL fand im Februar dieses Jahres statt.

Verkehrsgutachten

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets mit Anbindung an den Hopstener Damm und die Siedlerstraße ist zu klären. Zur Ermittlung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, zur Überprüfung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit des unmittelbaren Anschlusspunktes an der Siedlerstraße und zur Bereitstellung der Eingangsdaten für eine schalltechnische Untersuchung ist ein Verkehrsgutachten erforderlich. Die erforderlichen Parameter für ein Verkehrsgutachten sind im weiteren Verlauf des Verfahrens mit der Stadt Rheine abzustimmen.

Schalltechnisches Gutachten

Zur Ermittlung der Gesamtgeräuschbelastung des Plangebiets ist ein Schalltechnisches Gutachten mit Aussagen zu den im Bebauungsplan festzusetzenden vorbeugenden Immissionschutzmaßnahmen zu erstellen. Weiterhin sind die Auswirkungen auf den Umgebungsbereich infolge des planbedingten Zusatzverkehrsaufkommens sind zu ermitteln und zu bewerten.

Städtebaulicher Entwurf

Nach Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplans für das Plangebiet ist das städtebauliche Strukturkonzept auf Basis der vorgelegten und zu erarbeitenden Gutachten

- unter Berücksichtigung des Wohnraumversorgungskonzepts der Stadt Rheine von 2021
- unter Berücksichtigung des Wohnbaulandkonzepts der Stadt Rheine von 1997
- und in Abstimmung mit den Fachämtern der Stadt Rheine

weiterzuentwickeln.