



**Vorstellung des städtebaulichen  
Entwicklungskonzeptes für Rhade**

**Herzlich Willkommen**

## **Was ist ein Rahmenplan?**

Der Rahmenplan ist ein Planungsinstrument, um die Entwicklungspotentiale des Ortsteils auszuloten und Perspektiven für dessen zukünftige Nutzung in groben Zügen darzustellen.

## **Warum braucht man einen Rahmenplan?**

Nachdem der Flächennutzungsplan die städtebaulichen Zielvorstellungen für die Gesamtstadt definiert hat, wurden mit der Rahmenplanung diese Ziele weiter konkretisiert. Er schließt damit die Maßstablücke zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan.

## **Wann wurde der Rahmenplan erstellt?**

Als Ergebnis eines ca. 3 Jahre dauernden Planungsprozesses wurde der Rahmenplan Ende 2013 vom Rat der Stadt Dorsten verabschiedet.

## **Von wem wurde der Rahmenplan erstellt?**

Zusammen mit den Rhader Bürgerinnen und Bürgern hat ein Arbeitskreis bestehend aus Politik und Verwaltung in Öffentlichkeitsveranstaltungen und Workshops Planungsarbeiten durchgeführt. Dabei wurden die Stärken und Schwächen des Ortsteils aufgezeigt, analysiert und Leitziele für die Entwicklung des Ortsteils erarbeitet.

# Der verbindliche Rahmenplan

[www.dorsten.de / verwaltung & service / bauen & wohnen / Rahmenplanung Rhade](http://www.dorsten.de/verwaltung%20&%20service/bauen%20&%20wohnen/Rahmenplanung%20Rhadde)

# Rahmenplanung Rhade



Auflösung der bandförmigen Siedlungsstruktur durch Grünzüge

Landschaftliche Einbindung

Naturnahes Ökosystem "Bachaue"

Verbesserung der Radwegeverbindungen

Behutsame Freizeitentwicklung Mühlenteich

Erweiterung Schliehenweg

Hofer Weg

Intensivere Durchgrünung

Überquerungshilfen

Maßnahmen Verkehrsberuhigungen

Erhalt bäuerlich-dörflicher Strukturen

Entwicklung des historischen Dorfkerns

Aktivierung der Geschäftsflächen in Ortslage

Verkehrsberuhigter Umbau Debbingstraße

Abschnittsbildung Lembecker Straße

Platzartiger Umbau des Geschäftsbereiches

Ortsrandgestaltung

Ringstraße / Debbingstraße

Dorfrandallee

Straßenbegrünungen

Verbesserung des Straßen- und Wegenetzes

## Planungs- und Entwicklungsziele:

- Auflösung der bandförmigen Siedlungsstruktur durch Grünzüge
- Intensivere Durchgrünung
- Ortsrandgestaltung
- Landschaftliche Einbindung
- Verbesserung des Straßen und Wegenetzes
- Naturnahes Ökosystem „Bachaue“
- Behutsame Freizeitentwicklung Mühlenteich
- Verbesserung der Radwegeverbindungen
- „Dorfpark“
- Entwicklung des historischen Dorfkerns
- Erhalt bäuerlich-dörflicher Strukturen
- Aktivierung der Geschäftsflächen in historischer Ortslage
- Dorfrandallee
- Verkehrsberuhigter Umbau Debbingstr.
- Platzartiger Umbau des Geschäftsbereiches
- Abschnittsbildung Lembecker Straße
- Straßenbegrünungen
- Maßnahmen Verkehrsberuhigung
- Querungshilfen
- Ausbau Kreisverkehre

## z. B. Thema Dorfkernentwicklung



## **Verkehr:**

Erschließungsstraßen

- Verkehrsbelastung
- Verkehrsberuhigung
- Miteinander von PKW, Fußgängern und Radfahrern

ÖPNV

Radwegenetz

Ortseingänge

## z. B. Thema Verkehr

- Maßnahmen:**
- Querungshilfen
  - Kreisverkehre
  - Verbesserung Radverkehr
  - Mittelinseln im Ortseingang



**Verbesserung Radverkehr**

**Ortseingang**

**Ortseingang**

**Umbau Geschäftsbereich**

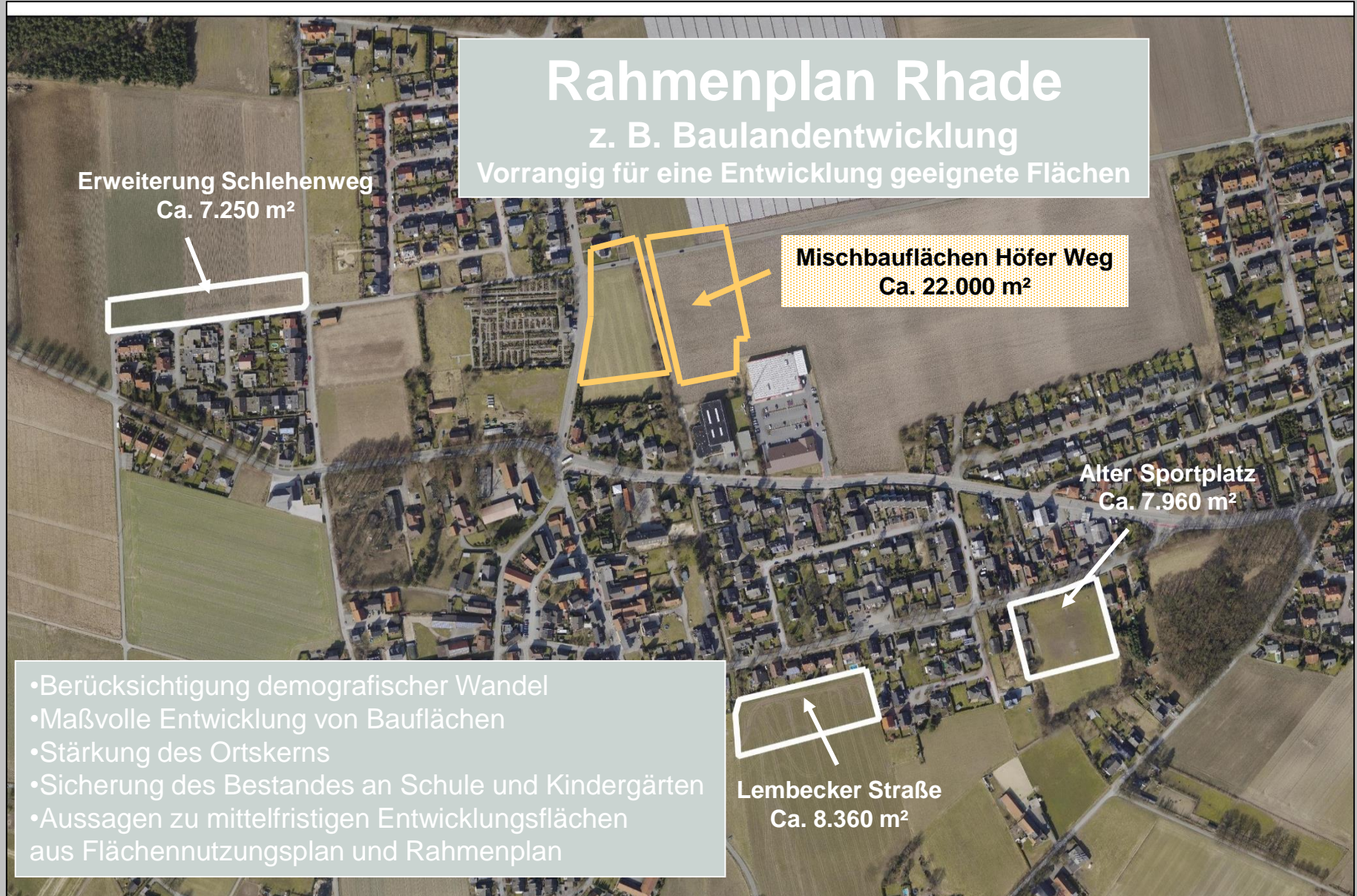


**Kreisverkehr**



**Weitere Details im Rahmenplan**

## Wohnbauentwicklungsflächen Rhade





	<b>Erw. Schlehenweg</b>	<b>Lembecker Straße</b>	<b>Alter Sportplatz</b> <i>Verfügbarkeit fraglich</i>	<b>Beurteilung</b>
<b>Planerische Vorgaben</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•GEP: Freiraum</li> <li>•FNP: Wohnbauflächen</li> <li>•Außenbereich</li> <li>•Nördl. Satzungsbereich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•GEP: ASB</li> <li>•FNP: Wohnbauflächen</li> <li>•Außenbereich</li> <li>•Östl. B-Planbereich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•GEP: Freiraum</li> <li>•FNP: Wohnbauflächen</li> <li>•Geringfügig Innen-, sonst Außenbereich</li> <li>•Westl. B-Planbereich</li> </ul>	+ Alter Sportplatz: tlw. Innenbereich
<b>Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Ca. 7.250 m<sup>2</sup></li> <li>•Landwirtschaft, Acker</li> <li>•Kein Gebäudebestand</li> <li>•Ca. 9 Baugrundstücke</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Ca. 8.360 m<sup>2</sup> (2 BA mögl.)</li> <li>•Landwirtschaft, Acker</li> <li>•Kein Gebäudebestand</li> <li>•Ca. 10 Baugrundstücke</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Ca. 7.960 m<sup>2</sup></li> <li>•<b>Sportplatz</b></li> <li>•Umkleidegebäude, etc., Abriss</li> <li>•Ca. 10 Baugrundstücke</li> </ul>	+ Alter Sportplatz: Sportplatznutzung, bauliche Vorprägung
<b>Infrastruktur</b>	•Erfordernis Straßenausbau, geringer Erschließungsaufwand	•Innere Erschließung erf. (Flächenbedarf)	•Innere Erschließung erf. (Flächenbedarf)	gleichwertig
<b>Städtebauliche Integration</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Randlage Siedlungskörper</li> <li>•Keine Abrundung Siedlungsgefüge</li> <li>•Dorfkern: 500 m</li> <li>•NVZ: 700 m</li> <li>•Bahnhof: 2.000 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Randlage Siedlungskörper,</li> <li>•<b>Abrundung Siedlungsgefüge</b></li> <li>•Dorfkern: 300 m</li> <li>•NVZ: 350 m</li> <li>•Bahnhof: 1.000 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•<b>Bauliche Vorprägung</b></li> <li>•<b>Abrundung Siedlungsgefüge</b></li> <li>•Dorfkern: 500 m</li> <li>•NVZ: 350 m</li> <li>•Bahnhof: 850 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Lembecker Str.: Abrundung Siedlungskörper</li> <li>+ Alter Sportplatz: Abrundung Siedlungsgefüge</li> <li>+ Alter Sportplatz: bauliche Vorprägung</li> </ul>
<b>Ökologische Bindungen</b>	Ackerfläche	Ackerfläche	Schützenswerter Baum- und Strauchbestand am Rande der Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Alter Sportplatz: intensive Nutzung durch Sport,</li> <li>+ Alter Sportplatz: Eingrünungen schützen</li> </ul>
<b>Vorhandene Restriktionen</b>	Kein Altlastenverdacht	Kein Altlastenverdacht Mögl. Anliegerwiderstand durch vorh. Gebäudeausrichtung	Kein Altlastenverdacht	<b>Gesamtbeurteilung:</b>
<b>Realisierungsmerkmale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•7 versch Eigentümer mit Interesse</li> <li>•tlw. Eigenbedarf, viele Rhader Nutznießer</li> <li>•Mehrwertabschöpfung schwierig</li> <li>•großer Abstimmungsbedarf</li> <li>•Mittelfristige Realisierung über Vorhabenträger</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Eigentümer Hubert Krampe</li> <li>•wirtschaftliche Verwertung für einen Nutznießer</li> <li>•Mehrwertabschöpfung möglich</li> <li>•Abstimmungsbedarf gering</li> <li>•Kurzfristige Realisierung über Vorhabenträger</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Eigentümer Stadt Dorsten</li> <li>•Nutzer Sportfreunde Rhade</li> <li>•Großsportplatz Dahlenkamp Entwicklung?</li> <li>•Keine externe Abstimmung</li> <li>•Entwicklung Stadt</li> <li>•Nutznießer Stadt</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Soweit verfügbar: <b>Alter Sportplatz</b> durch Nutzung, bauliche Vorprägung u Innenbereich vorrangig zu entwickeln.</li> <li>2. <b>Lembecker Straße:</b> Da Abrundung Siedlungsgefüge an zweiter Stelle zu entwickeln.</li> <li>3. <b>Schlehenweg:</b> geringer Erschließungsaufwand.</li> </ol>
<b>Sonstiges</b>	Siedlungsrandeingrünung erf., Berücksichtigung demograf Wandel?	Siedlungsrandeingrünung erf., Berücksichtigung demograf Wandel?	schützenswerter Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten, Berücksichtigung Demografie?	

## Gesamtbewertung

### 1. Alter Sportplatz



Durch die Nutzung als Sportplatz und die bauliche Vorprägung ist diese Fläche vorrangig als Bauland zu entwickeln.

Die Eingrünung am Siedlungsrand muss erhalten bleiben.

Die Nutzung durch den Verein wurde ab 01.01.2015 aufgegeben.

Die Verfügbarkeit ist somit gegeben.

### 2. Lembecker Straße



Die Fläche rundet das Siedlungsgefüge ab.

Die Darstellung im GEP als Allgemeiner Siedlungsbereich.

### 3. Schlehenweg



Die Fläche benötigt nur geringen Erschließungsaufwand.

Die Fläche befindet sich in der Randlage des Siedlungsgefüges und ufert in den Freiraum aus.

#### Anmerkung:

2009 wurden ca. 100 Baulücken ermittelt. Nach 5 Jahren ist die Anzahl auf ca. 80 gesunken. Pro Jahr wurden damit 4 Baulücken geschlossen. Wenn der Bauflächenbedarf zur Hälfte aus den bestehenden Baulücken gedeckt wird, ist nach ca. 5 Jahren der Bedarf für ein weiteres Baugebiet vorhanden.

## Wohnbauentwicklungsflächen Rhade

### Vorrangige Entwicklung des Wohnquartiers „Alter Sportplatz“

Durch die Nutzung als Sportplatz und die bauliche Vorprägung wird § 1a (2) BauGB erfüllt:

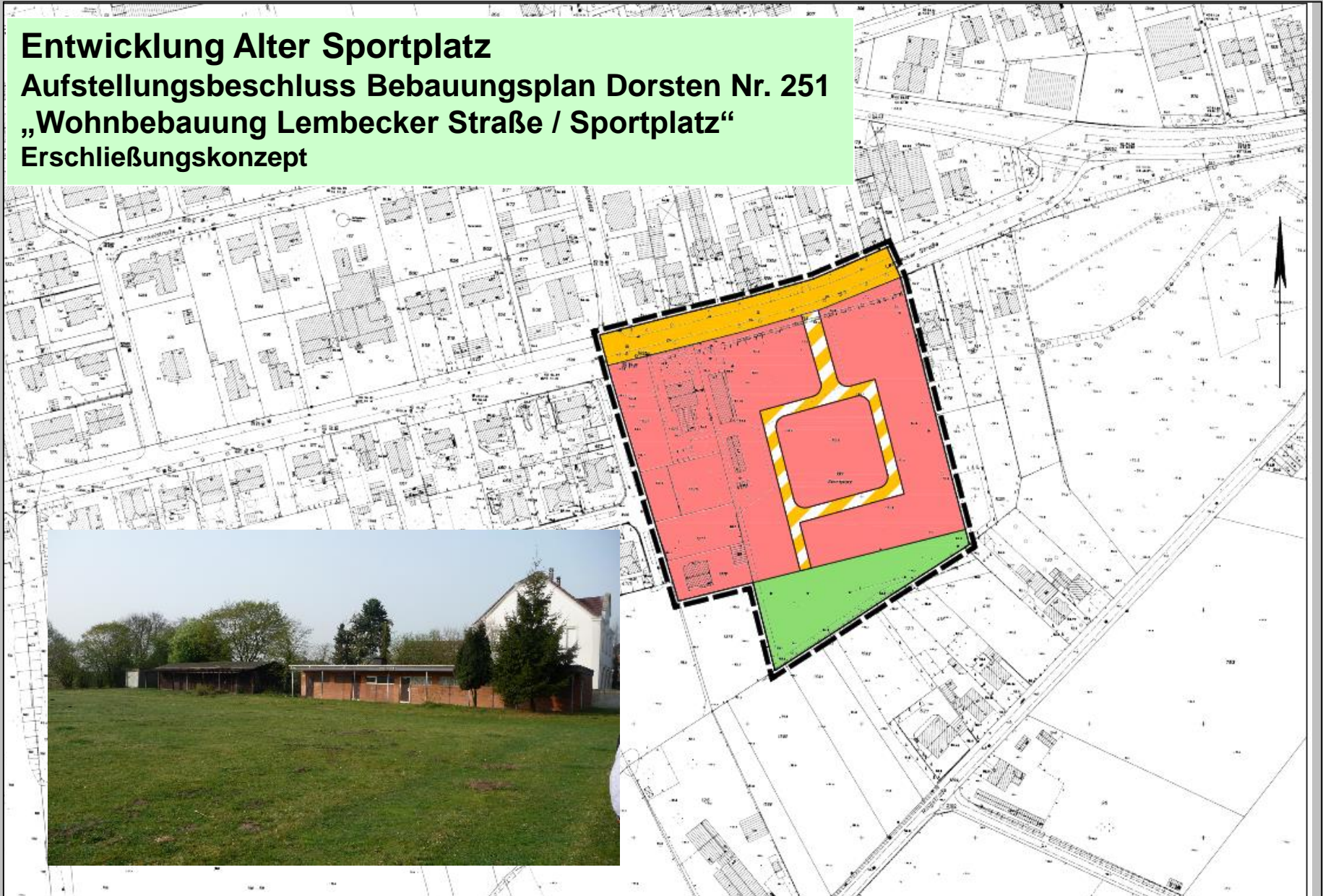
„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen die Möglichkeiten ....durch Wiedernutzbarmachung von Flächen...zu nutzen“...

**Darum ist diese Fläche vorrangig als Bauland zu entwickeln.**

Wertvoller Baumbestand ist als Eingrünung am Siedlungsrand vorhanden.



**Entwicklung Alter Sportplatz**  
**Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Dorsten Nr. 251**  
**„Wohnbebauung Lembecker Straße / Sportplatz“**  
**Erschließungskonzept**



z. B. Thema Soziales

# Rahmenplanung Rhade



z. B. Thema Soziales

# Rahmenplanung Rhade



**z. B. Thema Wirtschaft**

# Rahmenplanung Rhade

---



z. B. Thema Bürgerschaftl. Engagement

# Rahmenplanung Rhade







**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

[www.dorsten.de](http://www.dorsten.de)

[verwaltung & service / bauen & wohnen / Rahmenplanung Rhade](#)