B e g r ü n d u n g

zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: „Dechant-Römer- Straße/Schulten Sundern“

1. Anlass der Planung

Anlass für diese Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Etablierung einer Kfz-Werkstatt und eines Betriebswohnhauses und dementsprechend das Ziel der Stadt Rheine, mittelständische Unternehmen zu unterstützen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine weist in diesem Bereich eine gemischte Baufläche aus. Insofern soll durch diese 17. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Teil der Mischbaufläche in gewerbliche Baufläche umgewandelt werden, um so die planerischen Voraussetzungen zur Realisierung der Kfz-Werkstatt mit Pkw Aufbereitung und Smart Repair zu schaffen.

Parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung wird die 8. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 295, Kennwort: „Wohnpark Mesum“ durchgeführt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: „Dechant-Römer-Straße/Schulten Sundern“, bezieht sich auf eine Fläche südlich der Dechant-Römer-Straße und westlich der Straße Schulten Sundern im Stadtteil Mesum.

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplanänderungsentwurf eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, ist die betreffende Baufläche als „Wohnsiedlungsbereich“ (WBS) dargestellt. Gem. den textlichen Erläuterungen des Regionalplanes umfassen „Wohnsiedlungsbereiche“ u. a. auch kleinere gewerbliche Bauflächen.

Da der Regionalplan eine grobe Darstellung der Nutzungsstrukturen enthält und somit nicht parzellenscharf ist, ergibt sich ein kommunaler Interpretationsspielraum. Es kann festgestellt werden, dass Gewerbegebiete dieser Größenordnung wie das Gewerbe-/Sondergebiet Mesum-Süd wegen seiner geringen Größe von ca. 7 ha nicht in die Darstellung des Regionalplanes aufgenommen wurden.

Insofern wird gemäß § 1 Abs. 4 BauGB dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung Rechnung getragen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist das Plangebiet südlich der Dechant-Römer-Straße zwischen Am Schultenhof und Schulten Sundern als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Ausweisung entspricht nicht der angestrebten Etablierung einer Kfz-Werkstatt westlich der Straße Schulten Sundern.

Insofern wird die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Inhalt der Umwandlung von gemischter Baufläche (M-Fläche) in gewerbliche Baufläche (G-Fläche) im Bereich südlich der Dechant-Römer-Straße und westlich der Straße Schulten Sundern im Stadtteil Mesum durchgeführt.

Diese geringfügige Mehrausweisung von gewerblicher Baufläche steht im Kontext zu den ausgewiesenen G-Flächen östlich und im weiteren Verlauf beidseitig der Straße Schulten Sundern und ist somit städtebaulich vertretbar.

4. Bestandsaufnahme

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 2.800 m² und liegt im Süden des Stadtteiles Mesum.

Östlich und südöstlich an diesen Änderungsbereich grenzt das Gewerbe-/Sonderbaugebiet „Mesum-Süd“ an; südlich und südwestlich befindet sich das Wohnbaugebiet „Wohnpark Mesum“ und direkt westlich grenzt eine Mischbaugebiet an (Standort einer Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsbaufirma mit möglichem künftigen Betriebswohnhaus).

5. Inhalt der Planänderung

Gegenwärtig ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als gemischte Baufläche dargestellt. Um diesen Standort für einen Kfz-Reparaturbetrieb (Pkw Aufbereitung und Smart Repair) abzusichern und zu ermöglichen, soll die Fläche in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt werden.

6. Umweltbericht

Im Zuge der Bauleitplanung im Bereich Gewerbegebiet „Mesum-Süd“ und „Wohnpark Mesum“ wurde in den Jahren 2000-2001 ein umfangreicher Umweltbericht erstellt.

Da es sich bei dieser Änderung des Flächennutzungsplanes lediglich um die Änderung der Gebietskategorie handelt und keinen „neuen“ Bauflächen geschaffen werden, wird auf diesen Umweltbericht verwiesen und auch auf die parallel zu diesem Verfahren durchzuführende Bebauungsplanänderung.

Die geringfügig zu erwartenden und zu ermittelnden Auswirkungen werden im Bebauungsplan - Verfahren (8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 295, Kennwort: „Wohnpark Mesum“) behandelt.

Zusammenfassende Darstellung des Umweltberichts:

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 295, Kennwort „Wohnpark Mesum“ umfasst eine 2.800 m² große, bisher noch nicht bebaute, bzw. brach liegende Teilfläche im nordöstlichen Eckbereich des Bebauungsplanes, angrenzend an die „Dechant-Römer-Straße“ (L 578) und das südöstlich ausgewiesene Gewerbegebiet „Mesum-Süd“.

Der Änderungsbereich war bisher im Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Nunmehr soll für den östlichen Teil des bisherigen Mischgebietes ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden, um die projektierte Ansiedlung eines Autohandels mit Reparaturwerkstatt zu ermöglichen. Für dieses Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

An der Ostseite wird der Planbereich durch das Gewerbegebiet „Mesum-Süd“ ergänzt. Südlich und westlich des Planbereiches grenzt die in den letzten Jahren entstandene, offene Wohnbebauung des „Wohnparks Mesum“ an.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die für die Bebauungsplanänderung bestehenden planungsrechtlichen und städtebaulichen Voraussetzungen aufgezeigt und die heute gegebene Ausgangssituation von Natur und Landschaft sowie bestehende Vorbelastungen im Planungsraum erfasst und dargestellt. Anschließend wurde beschrieben und bewertet, wie sich die Umsetzung des Bebauungsplanes nach heutigem Kenntnisstand voraussichtlich auf die Schutzgüter Menschen, Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie auf die Wechselwirkungen dieser Schutzgüter auswirken wird.

Aus der Umsetzung der Planung werden sich voraussichtlich insgesamt keine wesentlichen neuen oder zusätzlichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter von Natur und Landschaft sowie für Kultur- und Sachgüter und für das Wirkungsgefüge dieser Schutzgüter ergeben, da es sich nur um eine relativ kleine Fläche ohne bedeutsame ökologische Funktionen handelt und eine Bebauung mit vergleichbaren Umweltauswirkungen bereits nach den bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehen war.

Für die südlich und westlich unmittelbar angrenzende Wohnbebauung kann es mit Umsetzung des im Änderungsbereich geplanten Bauvorhabens (Kfz-Werkstatt mit Pkw Aufbereitung und Smart Repair) möglicherweise zu Störungen, insbesondere durch zusätzliche Lärmimmissionen und visuelle Beeinträchtigungen kommen. Nach der noch zu erstellenden schalltechnischen Untersuchung für das geplante Bauvorhaben, ist aber davon auszugehen, dass eine Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohn- und Mischgebietsbebauung gewährleistet werden kann. Sofern konkrete bauliche Emissionsschutzmaßnahmen für das Bauvorhaben erforderlich sind, werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Auflagen gemacht und deren Einhaltung bei der Bauabnahme überprüft.

Rheine, 31. März 2010

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

im Auftrag

Stephan Aumann
Städt. Oberbaurat