

Begründung

**zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Rheine, Kennwort:
„Basilikastraße/F.A.Kümpers“**

1. Ausgangssituation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt die Fläche des Betriebsgeländes F.A.Kümpers im nördlichen Bereich als Wohnbaufläche und den südlichen Teil als „gemischte Baufläche/Mischgebiet“ dar. Diese Unterteilung nahm das bisherige Konzept für das Flächenrecycling des Betriebsgeländes auf: die Gebäude im Norden – im wesentlichen die Weberei – sind vollständig abgängig, auf diesen Flächen wurde eine Wohnbebauung entsprechend heutigen städtebaulichen Standards projektiert. Im südlichen Bereich dagegen ist versucht worden, die Gebäude – insbesondere das Spinnereigebäude – zu erhalten. Dabei stand ebenfalls eine Wohnnutzung im Vordergrund, jedoch sollte zumindest im Erdgeschoss des Gebäudes eine gewerbliche Nutzung etabliert werden um das insgesamt große vorhandene Gebäudevolumen mit neuen Nutzungen zu füllen. Das Konzept für die Neunutzung des Spinnereigebäudes ist gescheitert, der Abbruchantrag für das unter Denkmalschutz stehende Gebäude ist genehmigt worden und der Abbruch ist zwischenzeitlich abgeschlossen worden.

Entsprechend dieser neuen Situation sollen die freigezogenen Flächen in das Konzept einer Neubebauung mit Wohngebäuden integriert werden. Hierzu ist auf der Ebene des vorbereitenden Bauleitplanes die Umwandlung des Geländes der Spinnerei in Wohnbaufläche erforderlich. Im Eckbereich Basilikastraße/Elter Straße wird die bestehende Festsetzung „gemischte Baufläche/Mischgebiet“ beibehalten, da die hier bestehenden Gebäude zurzeit gewerblich – vornehmlich als Büros – genutzt werden. Diese Nutzung soll auch zukünftig planungsrechtlich gesichert werden, da entlang der Elter Straße entsprechende Nutzungsansätze vorhanden sind, die aufgrund der Nähe zur Innenstadt funktionsmäßig zu befürworten sind.

2. Geltungsbereich

Die projektierte 12. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf die Fläche des ehemaligen Spinnereigebäudes der Firma F.A.Kümpers im Bereich der Glienhorststraße/Elter Straße und Basilikastraße und umfasst Teile des Flurstücks 409 in der Flur 181, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Münsterland weist das Änderungsgebiet als Wohnsiedlungsbereich aus. Insofern wird gemäß § 1 Abs. 4 BauGB dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung Rechnung getragen.

4. Bestandsaufnahme, Bestandsanalyse

4.1 Lage im Stadtgebiet/Prägung

Der Änderungsbereich liegt südöstlich der Innenstadt von Rheine. Gegenwärtig stellt sich die Fläche als Brache dar, da die ursprünglich aufstehenden Gebäude des Textilbetriebes F.A.Kümpers bereits weitgehend abgebrochen worden sind. Das Betriebsgelände soll insgesamt im Rahmen eines Flächenrecyclings einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die nähere Umgebung des zu entwickelnden Wohngebietes wird geprägt durch den östlich angrenzenden Stadtpark als wichtige innerstädtische Grünanlage. Im Grenzbereich zwischen Betriebsgelände und Stadtpark verläuft der Hemelter Bach. Westlich angrenzend sind bereits Wohngebäude vorhanden, als wichtige Bildungseinrichtung liegt hier der Standort der Rheiner Gesamtschule. Der Änderungsbereich liegt in fußläufiger Entfernung zur City der Stadt Rheine mit den wichtigsten Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten für die Bevölkerung von Rheine.

4.2 Verkehr; Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich wird über die Elter Straße und die Basilikastraße an das Verkehrsnetz der Stadt Rheine angebunden. Über die Elter Straße erfolgt auch der Anschluss an den Kardinal-Galen-Ring, der als Bestandteil des Inneren Ringes den Bereich an das überregionale Verkehrsnetz anbindet. Diese Verkehrsachse ist beidseitig mit separaten Fuß- und Radwegen ausgestattet bzw. werden die entsprechenden Verkehrswege zurzeit ausgebaut. Dadurch ist ein Anschluss an das in der Stadt Rheine vorhandene Radwegenetz gesichert.

Die Anbindung an das Stadtbussystem erfolgt über die Haltestellen „Hallenbad“ bzw. „Weißenburg“ der StadtBusLinie C5. Diese beiden Haltepunkte sind in fußläufiger Entfernung zu erreichen, die Anbindung an das in der Stadt Rheine vorhandene ÖPNV-Netz ist damit gegeben.

Das bestehende Firmengelände ist versorgungsmäßig an das vorhandene Erschließungsnetz angebunden. Für die geplante Umwandlung in ein Wohngebiet ist jedoch z.T. eine Erweiterung der Erschließungsanlagen erforderlich, wobei die folgenden Vorgaben Berücksichtigung finden:

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über das städtische Kanalnetz im Trennsystem. Die Ableitung des Oberflächenwassers soll dabei in den Hemelter Bach als Vorflut erfolgen. Die hierzu notwendigen Genehmigungen sind noch einzuholen.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom wird durch die Stadtwerke Rheine GmbH sichergestellt.

Gemäß Löschwasserbereitstellungsplan können, laut DVGW Arbeitsblatt W 405 im Umkreis von 300 Metern 96 m³/h Löschwasser aus dem Trinkwasserversorgungssystem der EWR zur Verfügung gestellt werden. Diese Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der zwischen der EWR und der Stadt Rheine geschlossenen Vereinbarung zur Bereitstellung von Löschwasser durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem. Die bereitstehende Menge von 96 m³/h ist nach Auskunft der örtlichen Feuerwehr ausreichend, um in einem Mischgebiet/Wohngebiet den Grundfeuerschutz sicherzustellen.

Die Beseitigung der Abfallstoffe wird von der örtlichen Müllabfuhr durchgeführt. Eine geordnete Abfallentsorgung, die das Gewinnen von Stoffen und Energien aus Abfällen (Abfallverwertung) und das Ablagern von Abfällen sowie die hierzu erforderlichen Maßnahmen des Einsammelns, des Beförderns, des Behandeln und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

4.3 Immissionen

Das Plangebiet liegt an der Elter Straße mit einem relativ hohen Verkehrsaufkommen. Das parallel laufende Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 17, Kennwort: „Basilikastraße“ wird deshalb durch die Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung begleitet. Die aus dieser Begutachtung sich ergebenden Schallschutzmaßnahmen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

4.4 Natur und Freiraum

Der Änderungsbereich selbst umfasst mit dem Gelände des ursprünglich vorhandenen Spinnereigebäudes einen Teilbereich des Betriebsgeländes des aufgegebenen Textilbetriebes F.A.Kümpers. Entsprechend dieser ursprünglichen Nutzung war das Areal vollständig bebaut bzw. versiegelt als Rangier-/Abstellfläche. Natürliche Elemente finden sich deshalb im direkten Änderungsbereich nicht.

In der näheren Umgebung verläuft der Hemelter Bach, er bildet die Grenze zwischen Betriebsgelände und östlich angrenzenden Stadtpark. Auf der Ebene des parallel laufenden Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 17 wird die Bachauflage als Grünfläche gesichert.

5. Planung

5.1 Inhalt der Planänderung/Art der baulichen Nutzung

Gegenwärtig ist die ursprünglich mit einem Spinnereigebäude bebaute Fläche im Eckbereich Basilikastraße / Elter Straße als gemischte Baufläche

che/Mischgebiet im Flächennutzungsplan dargestellt. Aufgrund des geänderten Konzeptes für die Revitalisierung des brachliegenden Gewerbebetriebes – das ursprünglich in das Wohnbaukonzept integrierte Spinnereigebäude wurde abgerissen – ist für die entsprechende Fläche eine Umwandlung in „Wohnbaufläche“ notwendig.

6. Ergänzende Feststellungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist angrenzend an den Geltungsbereich der 12. Änderung eine Fläche gekennzeichnet, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Es handelt sich dabei um einen bereits 1998 gutachterlich untersuchten Altstandort mit der Bezeichnung 74-2-5.19/070. Für diese Altlast besteht bereits ein Sanierungskonzept, welches aber noch nicht vollständig umgesetzt worden ist. Die entsprechende Kennzeichnung im Flächennutzungsplan wird deshalb beibehalten.

Rheine, 28. Dezember 2006
S t a d t R h e i n e
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

Dr. Heinz Janning
Beigeordneter