

Begründung

zur

25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: "Hörstkamp West"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : Februar 2009



Inhaltsverzeichnis

I.	<u>VORBEMERKUNG.....</u>	<u>3</u>
1	AUSGANGSSITUATION.....	3
2	ÄNDERUNGSBEREICH	3
3	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	3
4	LAGE IM STADTGEBIET	4
5	EMISSIONEN; IMMISSIONEN.....	4
6	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	4
7	ALTLASTEN	4
II.	<u>INHALT DER PLANÄNDERUNG.....</u>	<u>5</u>
8	DARSTELLUNG	5
III.	<u>UMWELTBERICHT</u>	<u>5</u>
IV.	<u>ERGÄNZENDE FESTSTELLUNG.....</u>	<u>5</u>

I. Vorbemerkung

1 Ausgangssituation

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist der Änderungsbereich als „gemischte Baufläche/Mischgebiet“ ausgewiesen.

Bei dem Areal an der B 481 handelt es sich um eine ca. 21.000 qm große unbebaute/brachliegende Fläche.

Ein Auto- Vertragshändler beabsichtigt an der B 481 im Stadtgebiet der Stadt Rheine ein Autohaus mit Ausstellungsfläche und Werkstatt zu errichten

Diese Absicht entspricht der Zielsetzung der Stadt Rheine mittelständische Unternehmen in Ihrem Bestand bzw. Weiterentwicklung zu fördern.

Der Bereich entlang der B 481 eignet sich aufgrund der strategischen Lage im Stadtgebiet, besonders zur Innenstadt, zu den öffentlichen Verkehrsmitteln und durch die optimale Erreichbarkeit über das Straßensystem, für die Ansiedlung eines Autohauses. Hier zu soll ein ca. 50,00 m tiefer Bereich entlang der B 481 als „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb/Autohaus“ ausgewiesen werden.

Entlang der Straße Hörstkamp soll sich die Wohnbebauung weiter westlich fortsetzen, ein ca. 15,00 m breiter Grünstreifen gelegen zwischen dem Sondergebiet und der Wohnbaufläche dient als Pufferzone.

Damit diese städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich umgesetzt werden kann, ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung die bisherige Vorgabe „gemischte Baufläche/Mischgebiet“ zum teil in „Wohnbaufläche“, und in „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb/Autohaus“ umzuwandeln.

Parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplanes Nr. 193, Kennwort: "Hörstkamp West" durchgeführt. Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens wird die bauliche und sonstige Nutzung konkretisiert.

2 Änderungsbereich

Die Flächennutzungsplanänderung bezieht sich auf das Flurstück 473 in der Flur 109, Gemarkung Rheine Stadt gelegen zwischen der B 481 und der Straße Hörstkamp.

Der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung ist im Übersichtsplan geometrisch eindeutig dargestellt.

3 Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Westmünsterland stellt die Fläche als Wohnsiedlungsbereich dar.

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

4 Lage im Stadtgebiet

Das in Rede stehende Gebiet liegt im Stadtteil Hörstkamp. Mit einer Entfernung von ca. 1,4 km zum Marktplatz ist die Innenstadt und somit die Versorgungseinrichtungen optimal zu erreichen.

Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 21.693 m² und liegt südlich-westlich von Rheine im Stadtteil Hörstkamp.

Nördlich grenzt die Fläche direkt an das Areal der Stadtwerke und an das Seniorenwohnheim an. Östlich wird das Gebiet durch die Straße Hörstkamp und im Süden durch die noch auszubauende Marienstraße begrenzt.

Die Bundesstraße 481 grenzt im Westen direkt an.

Die nähere Umgebung des Gebietes bzw. das angrenzende Wohngebiet wird überwiegend durch eingeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt.

5 Emissionen; Immissionen

Das Plangebiet wird von der Bundesstraße 481 im Westen als überörtliche Hauptverkehrsachse tangiert. Im Norden grenzen die Stadtwerke Rheine mit ihren Lagerflächen an. Die von diesen Nutzungen ausgehenden Emissionen stehen einer Aktivierung des Areals als Wohnbaufläche und Sondergebiet generell nicht entgegen, ob bzw. in welcher Form ggf. Lärmschutzmaßnahmen für die Wohnbaufläche erforderlich sind, wird durch ein entsprechendes Gutachten ermittelt. Ein weiteres Gutachten soll die Emissionen die vom Sondergebiet ausgehen ermitteln. Die Ergebnisse dieser Analyse werden ggf. als Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 193, Kennwort: "Hörstkamp West" einfließen. Das Aufstellungsverfahren für diesen verbindlichen Bauleitplan läuft parallel zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine.

6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb/Autohaus“ erfolgt westlich, über die B 481 mit einer Rechtabbiegespur.

Das geplante Wohngebiet wird über die Straße Hörstkamp erschlossen.

Der Planbereich ist durch die Haltestelle an der Straße Hafenbahn/ Stadtwerke (ca. 200 m) durch den Stadtbus C8- Waldhügel gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

7 Altlasten/ Kampfmittelbeseitigung

Der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im Änderungsbereich Altlasten/Altlagerungen oder Altstandorte vorhanden sind (vgl. unter anderem Altlastenverzeichnis der Stadt Rheine).

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg hat die Luftbilder ausgewertet und eindeutige Hinweise auf Kampfmittelbelastungen im Planbereich festgestellt. Es werden weitere Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung als erforderlich angesehen und folgende Empfehlungen gegeben:

- Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben

- Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW)- Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr im Bereich der mittleren Bombardierung.
Die TVV KpfMiBesNRW kann im Internet unter <http://www.im.nrw.de/sch/725.htm> abgerufen werden.
- Bei Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät im Bereich der starken Bombardierung sind vorab Sondierbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe erforderlich.

II. Inhalt der Planänderung

8 Darstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt die in Frage stehende Fläche als „gemischte Baufläche/Mischgebiet“ dar.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens ist die Ausweisung eines „Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb/Autohaus“ und einer „Wohnbaufläche“ notwendig.

III. Umweltbericht

Der Umweltbericht befindet sich noch in der Bearbeitung und wird zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. zur Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nachgereicht!

IV. Ergänzende Feststellung

Zur Umsetzung und zur Realisierung des Planvorhabens bedarf es des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages und notariellen Vertrages zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Rheine.

Die Stadt Rheine erhebt die verwaltungsinternen Planungskosten vom Grundstückseigentümer (Antragsteller).

Rheine, 2. Februar 2009

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Michaela Gellenbeck
Städt. Baurätin