

## **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 vorhandenen 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. Entsprechend dieser neuen Situation sollen die entsprechenden 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 wird er geprägt durch die noch vorhandenen Gebäude des Textilbetriebes F.A.Kümpers. Das Betriebsgelände soll insgesamt im Rahmen eines Flächenrecyclings einer Wohnnutzung zugeführt werden. Hierzu wird der noch vorhandene Gebäudebestand weitestgehend abgeräumt. 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 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/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 Spinnereigebäude einen Teilbereich des Betriebsgeländes des aufgegebenen Textilbetriebes F.A.Kümpers. Entsprechend dieser ursprünglichen Nutzung ist 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 Bachaue als Grünfläche gesichert.

### **5. Planung**

#### **5.1 Inhalt der Planänderung/Art der baulichen Nutzung**

Gegenwärtig ist die vorhandene Bebauung im Eckbereich Basilikastraße /Elter Straße mit dem Spinnereigebäude als dominierendem Gebäude als gemischte Baufläche/Mischgebiet im Flächennutzungsplan dargestellt. Aufgrund des geänderten Konzeptes für die Revitalisierung des brachliegenden Gewerbebetriebes – das ursprünglich in das Wohnbaukonzept integrierte Spinnereigebäude wird abgerissen – ist für die entsprechende Fläche eine Umwandlung in „Wohnbaufläche“ notwendig. Durch diese Umwandlung einer vergleichbar kleinen Fläche wird das dem Flächenrecycling zugrunde liegende Konzept auf der Ebene des vorbereitenden Bebauungsplanes nicht wesentlich verändert.

## 5.2 Voraussetzungen und Folgen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

Das 12. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine soll im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. § 13 BauGB enthält die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens: Die erste Vorgabe sagt aus, dass durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden dürfen. Darüber hinaus darf der Änderungsinhalt nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens vorbereiten bzw. begründen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zusätzlich dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Sofern diese Voraussetzungen erfüllt werden, kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden; auch wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Frage, ob ein Änderungsinhalt die Grundzüge der Planung berührt, lässt sich anhand der vorliegenden Rechtsprechung bzw. der einschlägigen Kommentierungen nicht generell klären. Primär kommt es auf die räumlichen Auswirkungen der Änderung an. Reichen diese nicht weit, sondern beschränken sie sich auf kleinere abgrenzbare Bereiche, so kann zumeist davon ausgegangen werden, dass die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Je eher die Änderung Auswirkungen auf ein größeres Baugebiet oder gar darüber hinaus hat, desto eher muss hingegen von einer Berührung der Grundzüge der Planung ausgegangen werden. Nach der einschlägigen Kommentierung dürften ggf. auch räumlich weitgreifende Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, wenn sie lediglich marginale Bedeutung für das Plankonzept als solches haben.

Entscheidend ist, dass die planerische Grundkonzeption nicht erheblich verändert wird. Im vorliegenden Änderungsverfahren wird die Grundkonzeption beibehalten. Die auf der Ebene des vorbereitenden Bauleitplanes enthaltene Vorgabe für das aufgegebene Gelände einer Textilfabrik – Umwandlung in Wohnbaufläche und gemischte Baufläche – wird beibehalten. Lediglich die Aufteilung der Flächenanteile untereinander werden verändert: die „gemischte Baufläche“ wird zugunsten der „Wohnbaufläche“ verringert. Damit wird jedoch auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung an der planerischen Intention der Revitalisierung der aufgegebenen Gewerbefläche festgehalten. Die projektierte Verschiebung von kleinen Flächenanteilen aus der „gemischten Baufläche“ in „Wohnbaufläche“ ist – bezogen auf die Inhalte des gesamten Flächennutzungsplanes – von geringer Bedeutung. Es handelt sich deshalb um eine wenig einschneidende, mehr punktuelle Änderung, die keinen Eingriff in die Grundzüge der Planung darstellt.

Mit dem oben beschriebenen Änderungsinhalt wird auch nicht etwa die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet. Die über-

planten Flächen sind bereits vollständig bebaut bzw. versiegelt, lediglich die Art der Nutzung wird modifiziert. Davon gehen keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen aus. Von daher bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

Damit werden insgesamt die Voraussetzungen erfüllt, um das 12. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen. Verfahrensmäßig wird – entsprechend der Regelung des § 13 (2) BauGB – von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird über eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben; den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird durch eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird auch keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und auch kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Auch von der Angabe in der Auslegungsbekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

Von der Planänderung gehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes aus, da durch die Änderungsinhalte – wie oben beschrieben – keine zusätzlichen Bauflächen planungsrechtlich gesichert werden.

## **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, 07. Juni 2006  
S t a d t R h e i n e  
Die Bürgermeisterin  
In Vertretung

Dr. Ernst Kratzsch  
Erster Beigeordneter