Begründung

zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes

Kennwort: "ehemalige Jugendherberge"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : September 2006

Rheine
Leben an der Ems

1 Ausgangssituation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt die Fläche der ehemaligen Jugendherberge im Bereich Homeyerstraße/Mühlenstraße als „Gemeinbedarfsfläche/sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" dar. Diese Darstellung basiert auf der bisherigen Nutzung des aufstehenden Gebäudes als Jugendherberge. Die Jugendherberge ist jedoch zwischenzeitlich an einen anderen Standort verlagert worden. Gegenwärtig steht das unter Denkmalschutz stehende Gebäude leer. Durch das 14. Änderungsverfahren soll eine Neunutzung des Gebäudes als Wohnhaus vorbereitet werden. Der Bereich soll deshalb im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche" dargestellt werden.

2. Geltungsbereich

Die projektierte 14. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf das Grundstück der ehemaligen Jugendherberge mit der Lagebezeichnung Mühlenstraße 75 und umfasst das Flurstück 109 in der Flur 122, 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 innerhalb des Inneren Ringes der Stadt Rheine eingebettet in ein ruhiges Wohnumfeld mit der östlich angrenzenden Emsaue als wichtigstem Naherholungsbereich der Stadt Rheine.

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück der ehemaligen Jugendherberge der Stadt Rheine. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Südlich angrenzend findet sich das ebenfalls als Denkmal eingetragene ehemalige Waisenhaus. Dieses Gebäude wird als Wohnheim für Behinderte durch den Caritas-Verband genutzt. Westlich des Jugendherbergsgebäudes finden sich Wohnhäuser, nördlich grenzt eine Kleingartenanlage an.

4.2 Verkehr; Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich wird fußläufig über die Mühlenstraße angebunden, die Verkehrserschließung erfolgt über die Homeyerstraße. Über den Straßenzug Homeyerstraße/Forckenbeckstraße und „Thiemauer" erfolgt der Anschluss an die Salzbergener Straße, die als Bestandteil des Inneren Ringes den Bereich an das überregionale

Verkehrsnetz anbindet. Diese Verkehrsachse ist beidseitig mit separaten Fuß- und Radwegen ausgestattet. Dadurch ist ein Anschluss an das in der Stadt Rheine vorhandene Radwegenetz gesichert. Zusätzlich ist die östlich verlaufende Trasse der Mühlenstraße als Fuß- und Radweg ausgebaut, sodass auch hierüber ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Rheine erfolgt.

Die Anbindung an das StadtbusSystem erfolgt über eine Haltestelle an der Salzbergener Straße, die fußläufig zu erreichen ist, sodass eine gute Anbindung an das in der Stadt Rheine vorhandene ÖPNV-Netz gegeben ist.

Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche innerhalb eines weitgehend bebauten Quartiers. Entsprechend sind alle notwendigen technischen Infrastruktureinrichtungen vorhanden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über das städtische Kanalnetz im Mischsystem.

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 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 Behandelns und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

4.3 Immissionen

Das Plangebiet liegt direkt am Naherholungsgebiet der Emsaue in so weiter Entfernung von den Verkehrsachsen des Inneren Ringes, dass ein ruhiges Wohnen möglich ist. Auch von der benachbarten Wohnnutzung gehen keine Emissionen aus, die die Wohnruhe stören könnten. Von der geplanten Nutzung – Konkretisierung der Wohnbaufläche auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als „reines Wohngebiet" – gehen keine Emissionen aus, die die vorhandene Wohnbebauung in der Nachbarschaft in unzumutbarer Weise belasten könnte.

4.4 Natur und Freiraum

Die östlich an das Grundstück angrenzende Emsaue ist Bestandteil eines Naturschutzgebietes. Der zwischen Emsaue und dem Jugendherbergsgrundstück verlaufende Salinenkanal steht unter Denkmalschutz.

Die nördlich angrenzende Kleingartenanlage liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Der Änderungsbereich selbst wird geprägt durch das Gebäude der ehemaligen Jugendherberge mit einem großflächig versiegelten Hofbereich. Südlich und westlich angrenzend finden sich Wohngebäude auf großzügig geschnittenen Grundstücken mit zum Teil parkähnlicher Gestaltung.

5. Planung

5.1 Inhalt der Planänderung/Art der baulichen Nutzung

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude im Änderungsbereich ist zuletzt als Jugendherberge genutzt worden. Die Jugendherberge hat jedoch auf dem Gebiet der Stadt Rheine ein neues, attraktiveres Domizil gefunden, sodass das infrage stehende Gebäude zurzeit nicht genutzt wird. Um die erhaltenswerte Bausubstanz einer Neunutzung zuzuführen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich: Entsprechend der bisherigen Nutzung ist das Grundstück im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Spezifikation „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" dargestellt. Die zukünftige Nutzung wird aus der Nutzung der Umgebung abgeleitet: die angrenzenden Gebäude dienen ausschließlich dem Wohnen, entsprechend soll das Areal der ehemaligen Jugendherberge als „Wohnbaufläche" dargestellt werden. Damit wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Nutzung harmonisch in die gewachsene Struktur der Umgebung einfügt und keine Nutzungskonflikte entstehen. Die Nutzung als Wohngebäude bietet zusätzlich die größte Chance, den Denkmalcharakter des Gebäudes zu sichern.

5.2 Voraussetzungen und Folgen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

Das 14. 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. Für ein bebautes Einzelgrundstück, das bisher gem. Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt wurde, wird eine Ausweisung als „Wohnbaufläche" gewählt, da die bisherige Nutzung nicht mehr ausgeübt werden soll. Mit dieser Umwandlung wird keine Bebauung eines bisher als Freifläche genutzten Areals vorbereitet, sondern lediglich die Umnutzung eines bestehenden Gebäudes vorbereitet. Zusätzlich erfolgt eine Anpassung an die aus der Umgebung abgeleitete Baufläche: der angrenzende bebaute Bereich ist im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche" dargestellt. Diese Umwandlung ist – bezogen auf die Inhalte des gesamten Flächennutzungsplanes – von geringer Bedeutung.

Mit dem oben beschriebenen Änderungsinhalt wird auch nicht etwa die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet. Die überplanten 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 14. 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

Der Stadt liegen keine Erkenntnisse vor, dass im Änderungsbereich Altlasten vorhanden sind (vgl. Altlastenverzeichnis der Stadt Rheine). Die Realisierung der durch die 14. Änderung vorbereitete Neunutzung der ehemaligen Jugendherberge wird durch das parallel laufende 12. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10 a, Kennwort: „Westliche Innenstadt" begleitet. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird die Darstellung „Wohnbaufläche" in „reines Wohngebiet" konkretisiert. Die Stadt Rheine ist Eigentümerin der ehemaligen Jugendherberge und wird – nach Abschluss der Bauleitplanverfahren – einen Verkauf des Grundstücks durchführen. Eine kurzfristige Realisierung der Planung scheint deshalb möglich.

Rheine, 18. September 2006
S t a d t R h e i n e
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

Dr. Ernst Kratzsch
Erster Beigeordneter