

ENTWURF DER

Begründung

zur 30. Änderung
des Flächennutzungsplanes

Kennwort: "Catenhorner Straße-Ost"
der Stadt Rheine

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : Februar 2014



INHALTSVERZEICHNIS

1. Ausgangssituation.....	3
2. Änderungsbereich	3
3. Übergeordnete Planungen.....	3
4. Lage im Stadtgebiet	4
4.1 Realnutzung im Änderungsbereich	5
4.2 Nutzungen im Umfeld der Änderung.....	5
5. Inhalt der Änderung.....	6
6. Umweltbericht und artenschutzrechtliche Prüfung.....	7

1. Ausgangssituation

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist der ca. ca. 4.300 m² große Änderungsbereich als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.

Bei dem Areal an der Ostseite der Catenhorner Straße (K 69) handelt es sich derzeit um eine unbebaute brachliegende Fläche, die bis zum Jahre 2004 mit einer Übergangswohnanlage belegt war. Diese über 15 Jahre andauernde Nutzung erfolgte aus dem damaligen Wohnungsmangel zwecks Unterbringung von „Flüchtlingen“.

Seit dem Wegfall dieser Nutzung gibt es für das Areal die Planung, auf einem Teil der Fläche eine Nachfolgebebauung zu realisieren. Mit der Planung könnten Möglichkeiten für eine Neugestaltung des Ortseinganges und eine städtebaupolitisch sinnvolle und gewünschte Arrondierung des Siedlungsbereiches geschaffen werden. Mit der beabsichtigten moderaten Ausweitung der Wohnbaufläche würde die Voraussetzung geschaffen, um am Standort Ersatzmietwohnraum zur Kompensation eines hohen Sanierungsbedarfes bei Mietwohn-Altobjekten im Stadtteil Dorenkamp realisieren zu können.

Zum Zeitpunkt der Erstplanung für eine Nachnutzung war noch die benachbarte Boden- und Bauschuttdeponie der Stadt Rheine in Betrieb, deren Immissionen den Planbereich limitierten. Unter anderem aus diesem Grund war lediglich eine Bebauung mit Doppelhäusern geplant, die jedoch nicht zur Umsetzung kam. Der Betrieb der Boden- und Bauschuttdeponie endete inzwischen gesetzesgemäß am 15. Juni 2009. Die diesbezüglich damals zu berücksichtigenden Emissionen betreffen den Planbereich heute nicht mehr.

Eigentümer der Fläche ist ein im Stadtteil Dorenkamp vertretener und bedeutender Akteur des Wohnungsmarktes, der im Zusammenschluss in einer Interessengemeinschaft mit anderen Wohnungsmarktakteuren des Stadtteils nach Möglichkeiten sucht, in geeigneter Lage nahe gelegenen Ersatzwohnraum schaffen zu können. Mit der Planung könnte der Sanierungsprozess unterstützt und zukünftig den vor Ort ansässigen, von Sanierungsvorhaben betroffenen Menschen benötigter alternativer Wohnraum im Umfeld angeboten werden. Einem kompletten Wechsel des Wohnungsumfeldes könnten so Alternativen gegenübergestellt werden.

Vom Eigentümer ist im Einklang mit dieser Idee beabsichtigt, hier 3 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 6 Wohneinheiten zu errichten. Die beabsichtigte Bebauung erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Entsprechend wurde am 18.09.2013 vom Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ die Durchführung der 30. Flächennutzungsplanänderung, Kennwort „Catenhorner Straße – Ost“ beschlossen.

Parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 229, Kennwort: "Catenhorner Straße-Ost", der Stadt Rheine betrieben. Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens wird die bauliche und sonstige Nutzung konkretisiert.

2. Änderungsbereich

Die Flächennutzungsplanänderung bezieht sich auf das Flurstück 809, Flur 106, Gemarkung Rheine Stadt, und befindet sich östlich an der Catenhorner Straße (K 69) in einem Bereich zwischen Bühnertstraße und Edith-Stein-Straße.

Der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung ist im Übersichtsplan in der Planzeichnung geometrisch eindeutig dargestellt.

3. Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland, weist den Bereich südlich der Bühnertstraße entsprechend der vorhandenen Wohnbebauung als "Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)" aus. Die nunmehr anvisierte Flächennutzungsplanänderung stellt lediglich eine geringfügige Erweiterung dieser Siedlungsfläche dar.

Aufgrund der geringen Größe und Lage dieser Fläche an der Peripherie des Stadtgebietes und im Anschluss an vorhandene urbane Nutzungen ist die Änderung des Flächennutzungsplanes auch in Übereinstimmung mit der Bezirksregierung (ein entsprechend befürwortendes Stellungnahmeschreiben v. 30.01.2013 liegt vor) regionalplanerisch vertretbar und wird von der Stadt Rheine als städtebaulich und stadtökonomisch für sinnvoll erachtet, zumal auch die bereits vorhandene Infrastruktur (Erschließung, Kanalsystem, etc.) einer verbesserten Ausnutzung zugeführt werden kann.

Dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB wird Rechnung getragen.

4. Lage im Stadtgebiet

Der Planänderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.300 m² und liegt östlich der Catenhorner Straße im Anschluss an den vorhandenen Siedlungsansatz südlich der Bühnertstraße (gleichzeitig der Süden des Rheiner Stadtgebietes) im Ortsteil Dorenkamp. Der Ortsteil Dorenkamp mit 9.300 Einwohnern ist verbunden sowohl mit den innerstädtischen Lagen im Westen als auch mit dem Stadtteil Dutum. Das Änderungsgebiet liegt am südlichen Rand des Siedlungsbereiches nördlich des Waldhügels. An den Waldhügel schließt sich der ländlich geprägte Raum an.

Das Planänderungsgebiet ist trotz der Ortsrandlage in fußläufiger Entfernung an den bestehenden Infrastruktureinrichtungen sowie Versorgungseinrichtungen und der Innenstadt von Rheine optimal angeschlossen bzw. gelegen.

4.1 Realnutzung im Änderungsbereich

Der Änderungsbereich an der Ostseite der Catenhorner Straße ist derzeit eine unbebaute, brachliegende, extensive Grün(land)fläche, die bis zum Jahre 2004 mit einer Übergangswohnanlage belegt war. Diese über 15 Jahre andauernde Nutzung erfolgte aus dem damaligen Wohnungsmangel zwecks Unterbringung von „Flüchtlingen“

Nach Freilegung des Geländes wurde auf dieser Fläche bislang keine neue Nutzung etabliert, sodass sich hier eine natürliche Vegetation entwickeln konnte.

4.2 Nutzungen im Umfeld des Änderungsbereiches



Wie aus dem Übersichtsplan ersichtlich, befindet sich *westlich* der Catenhorner Straße gegenüber dem Änderungsbereich eine dreieckige öffentliche Grünfläche, die im Westen aus Anschüttungen bzw. Anwallungen in einer Höhe von ca. 4 – 6 m Höhe (Kalkabraum) besteht sowie aus einer ebenen Fläche mit Bäumen und Sträuchern zur Catenhorner Straße und zur Bühnertstraße hin.

Nördlich des Änderungsbereiches erstreckt sich der vorhandene Siedlungsbereich in diesem Bereich des Ortteiles Dorenkamp.

Östlich des Änderungsbereiches befindet sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche, derzeit Maisacker.

Südlich des Änderungsbereiches an der Edith-Stein-Straße befinden sich die ehemalige Boden- und Bauschuttdeponie als Teil des Landschaftsraumes „Waldhügel“ sowie das Kalkwerk und ein Umspannwerk.

Der Betrieb der Boden- und Bauschuttdeponie endete gesetzesgemäß am 15. Juni 2009. Die Deponie befindet sich seitdem in der Stilllegungsphase. Dadurch ist zugleich die BImSchG-Genehmigung für die Bauschuttbrech- und Klassieranlage erloschen. Durch die Änderung des Planfeststellungsbeschlusses wurde die Rekultivierung der noch nicht wieder hergerichteten Deponieabschnitte vorgeschrieben. Die Abnahme dieser Rekultivierungsmaßnahme erfolgte am 23. April 2013 und mittels Bescheid vom 19.07.2013 wurde die ordnungsgemäße Stilllegung gemäß § 40 Abs. 3 KrWG festgestellt. Die Deponie befindet sich jetzt in der Nachsorgephase, für die ebenfalls Bestimmungen aus dem Planfeststellungsbeschluss gelten.“Auch in diesem Bereich gibt es Anschüttungen bzw. Anwallungen in einer Höhe von 5 bis 7 m bedingt durch den hier getätigten Kalkabbau bzw. der Rekultivierung.

Vom südöstlich gelegenen Kalkwerk sowie vom Umspannwerk sind aufgrund der Abstände weder Emissionen noch Immissionen für den Änderungsbereich zu erwarten. Zu berücksichtigen sind dagegen die mit dem Betrieb des Kalkwerkes verbundenen gewerblichen Verkehre. Dazu wurden in einem beauftragten Schallgutachten neben der Berücksichtigung der erheblichen Verkehrsbelastung auf der Catenhorner Strasse (K69) auch die betrieblichen Verkehre auf der Edith-Stein-Straße untersucht. Das schalltechnische Gutachten zur Planung wurde in Absprache mit der Rheinkalk GmbH um die Berücksichtigung der für das Plangebiet relevanten Lärmemissionen des Kalkwerkes ergänzt. Der unter Annahme des Volllastbetriebes berücksichtigte zusätzliche Lärm führt nur marginal und auf den Nahbereich der Edith-Stein-Straße beschränkt zu Abweichungen der Ergebnisse gegenüber dem Stand der Offenlegung. Die nachgebesserten Ergebnisse sind in der Planung berücksichtigt.

Das schalltechnische Gutachten ist Bestandteil dieser Begründung und liegt den im Bebauungsplan getroffenen Darstellungen und Festsetzungen zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zugrunde.

5. Inhalt der Änderung

Inhalt der Änderung ist die Umwandlung von Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB in Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 und (privater) Grünfläche.

Mit der nördlich gelegenen Wohnbaufläche soll der vorhandene Siedlungskörper arrondiert und dieser Ortseingang von Rheine betont werden.

Ebenfalls soll mit der Darstellung der südlich gelegenen Grünfläche ein gestalteter Übergang bzw. eine Verknüpfung zum Landschafts- und Naturraum "Waldhügel" geschaffen werden.

Diese positiven Aspekte im Sinne einer städtebaulichen Ordnung werden aufgrund der geringen Größe von nur 4.300 m² und der Einfügung der Planung in den Siedlungskörper und die Infrastruktur als Arrondierung des Siedlungskörpers angesehen. Gleichwohl wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in welcher die Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden (s. Anlage). Entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB ist im Umweltbericht zudem die Eingriffsregelung (§§ 13ff. BNatSchG) angewendet.

Die geplante Wohnbaufläche wird von der Catenhorner Straße (K 69) erschlossen.

Der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im Änderungsbereich Altlasten/Altablagerungen oder Altstandorte vorhanden sind.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplanes Nr. 229, Kennwort: "Catenhorner Straße-Ost", der Stadt Rheine aufgestellt.

Im Bebauungsplan werden die beabsichtigten städtebaulichen Ziele, die mit dieser Flächennutzungsplanänderung beabsichtigt sind, konkretisiert.

6. Umweltbericht und artenschutzrechtliche Prüfung

Zum Bebauungsplan Nr. 229, Kennwort: „Catenhorner Straße-Ost“ wurde ein Umweltbericht sowie die artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) durchgeführt. Sie sind Bestandteil dieser Begründung.

Da die Fläche der Flächennutzungsplanänderung identisch mit der Fläche des Bebauungsplanes ist, wird auf den Umweltbericht und die artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen.

Rheine, Februar 2014

S t a d t R h e i n e
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

Martin Dörtelmann
Städt. Oberbaurat

Anlage

Umweltbericht aru Münster, Arbeitsgruppe Raum und Umwelt
Artenschutzprüfung, Stufe I (aru Arbeitsgruppe raum & umwelt, Münster)
Schalltechnische Stellungnahme (Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen)