

## Vorlage Nr. 171/13

Betreff: **30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine**  
 Kennwort: "Catenhorner Straße-Ost"

- I. **Änderungsbeschluss**
- II. **Beratung der Stellungnahmen**
  - 1. **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**
  - 2. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**
- III. **Offenlegungsbeschluss**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"	26.06.2013	Berichterstattung durch:	Herrn Kuhlmann Herrn Schröer Herrn Aumann					
TOP	<b>Abstimmungsergebnis</b>							
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.	z. K.	vertagt	verwiesen an:

### Betroffene Produkte

51	Stadtplanung
----	--------------

### Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des IEHK

Leitprojekt 14: Kommunales Baulandmanagement
--

### Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich
<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich	
<b>Ergebnisplan</b>	<b>Investitionsplan</b>
Erträge	Einzahlungen
Aufwendungen	Auszahlungen
<b>Finanzierung gesichert</b>	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
durch	
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt	
<input type="checkbox"/> Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt	
<input type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung)	

### mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja       Nein

## **VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist der Änderungsbereich als Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.

Bei dem Areal an der Ostseite an der Catenhorner Straße (K 69) handelt es sich derzeit um eine unbebaute brachliegende Fläche, die bis zum Jahr 2004 mit einer Übergangswohnanlage belegt war.

Nunmehr ist beabsichtigt, hier 3 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 6 Wohneinheiten zu errichten, um so den Ortseingang von Rheine in diesem Bereich abzurunden.

Parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229, Kennwort: „Catenhorner Straße-Ost“, der Stadt Rheine betrieben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, zur öffentlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, hat vom 26. Februar 2013 bis einschließlich 19. März 2013 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte (über einen Monat) bis zum 31. Januar 2013. Mit der Unterrichtung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB wurden diese zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Über die während dieser Zeit vorgebrachten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Offenlegungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung (Anlage 3) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigefügt ist.

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2; Alt-Neu-Gegenüberstellung).

## **BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:**

### **I. Änderungsbeschluss**

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine beschließt gem. § 1 Abs. 8 BauGB den Flächennutzungsplan der Stadt Rheine, Kennwort: „Catenhorner Straße-Ost“, zu ändern.

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

Der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung ist im Übersichtsplan geometrisch eindeutig dargestellt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

## **II. Beratung der Stellungnahmen**

### **1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

#### **1.1 Förderverein Waldhügel e. V., Rheine; Schreiben vom 18. März 2013**

##### Inhalt:

*„Der Förderverein Waldhügel e. V. spricht sich gegen die Änderung des oben genannten Flächennutzungsplans aus.*

*Grundlagen der Begründung nach eigener Beurteilung und das Integrierte Stadtteil-Handlungskonzept Rheine-Dorenkamp-Süd, erstellt durch die Stadt Rheine, Fachbereich Planen und Bauen, August 2010*

*Begründung im Einzelnen:*

- 1. Naturschutz*
  - Vermeidung von zusätzlicher Bodenversiegelung*
  - Verlust einer ausreichenden Pufferzone zum Naturschutzgebiet (Nährstoffeintrag, Trainingsfläche für Hunde fallen weg und Verlagerung in das Naturschutzgebiet)*
- 2. Stadtplanung*
  - Gesamtstrategie Flächensparen (Anlage 1, Seiten 51 und 83 des Stadtteil-Handlungskonzeptes)*
  - Die bisherige Bebauungsgrenze Bühnertstraße wird aufgehoben und das Erscheinungsbild der Stadt Rheine ändert sich zum Nachteil*
- 3. Kosteneinsparung*
  - unnötige Kosten der Erschließung des Baugrundstücks*
  - Ausgleichsmaßnahmen durch Verlust von Grünland*
- 4. Lösungsvorschläge*
  - Tausch der Fläche mit den städtischen Gebäuden auf der Catenhorner Straße x und x (Gebäude abgängig)*
  - Beseitigung von verwahrlosten Flächen und Brachen, Abrisse von Risikobeständen und Gebäuden im schlechten Zustand im Bereich Dorenkamp. (Zum Beispiel wird dies zurzeit zwischen der Mittelstraße und Bühnertstraße, entlang Darbrookstraße von der x praktiziert, alt gegen neu. Anlage 2, Seite 104 des Stadtteil-Handlungskonzeptes.)*
  - Verdichtung im Bestand (Anlage 3, Seite 91 unten, Seiten 92 und 93 des Stadtteil-Handlungskonzeptes)*
  - Reaktivierung von Brachflächen (Anlage 4, Seite 89 und Seite 86 Tabelle des Stadtteil-Handlungskonzeptes)*

*Wir stellen hiermit fest, dass die Flächennutzungsplanänderung nicht mit dem vorgenannten Stadtteil-Handlungskonzept und dem Naturschutz im Einklang ist.“*

## Anlage 1

### **zentrale Marktsegmente, Akteure und Handlungsfelder im Dorenkamp**

Die zentralen Segmente des Wohnungsmarktes im südlichen Dorenkamp sind:

- Mehrfamilienhäuser und vereinzelte Doppelhäuser in Besitz institutioneller Eigentümer,
  - einzelne Reihenhauses- und Mehrfamilienhausbestände in Besitz von Privateigentümern,
  - Einfamilien- und Doppelhäuser (Altbestand und Neubau) in Privateigentum.
- Neben den privaten Eigentümern und der Stadt Rheine (die teilweise auch verpachtet) treten darüber hinaus zum Einen die Kirchengemeinden, zum Anderen die Wirtschaft und insbesondere wohnungswirtschaftliche Unternehmen als zentrale Akteure am Grundstücksmarkt im Dorenkamp-Süd auf. Die Damloup-Kaserne und die Hessenschanze sind in Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Mögliche konzeptionelle wohnungspolitische Maßnahmen für den Dorenkamp erstrecken sich somit auf sehr unterschiedliche Akteure, etwa einzelne und institutionelle Grundstückseigentümer bzw. Erbpächter.

Überwiegend überschneiden sich die Mehrfamilienhausbestände mit den Wohnungsgesell- oder -genossenschaften. Zentraler Eigentümer im Dorenkamp ist dabei der Wohnungsverein Rheine e. G. der darüber hinaus als einziges Unternehmen auch über einige alte und neue Doppelhausbestände verfügt (in der nord-östlichen und der nord-westlichen Ecke des engeren Untersuchungsraumes).

Private Eigentümer von Mehrfamilienhäusern finden sich überwiegend am Rande der dichtesten Bereiche im Stadtteil. Deren Marktanteil ist jedoch im Verhältnis zur Wohnungswirtschaft relativ gering.

**Der Fokus der Maßnahmen muss sich zunächst auf die Bestandsentwicklung (auch Abriss und Ersatz) und erst in zweiter Linie auf Neubau konzentrieren, um so eine generelle Wertsteigerung im Stadtteil überhaupt zu ermöglichen.**

### **3 Ziele der Stadtteilentwicklung Dorenkamp**

Zentrales Ziel des Förderprogramms „Soziale Stadt NRW“ ist eine dauerhafte Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Menschen im Stadtteil, um sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen. Um dieses Ziel zu erreichen, muss eine Bündelung und Abstimmung von Maßnahmen in einem integrierten Zielsystem erfolgen. Anknüpfen kann diese Zielsetzung an den im Dachprojekt „Nachhaltiges Kommunales Flächenmanagement“ entwickelten Leitlinien und dem hier ausgearbeiteten Handlungsprogramm, das mit dem übergeordneten Leitbild der Stadt Rheine (IEHK Rheine 2020) verschnitten wurde. Planerische Leitmotive des Dachprojektes waren:

- **Flächenverbrauch vermindern und bestehende Freiräume schützen,**
- **kompakte, ressourcenschonende Siedlungsstrukturen schaffen sowie**
- **ökonomisch tragfähige und lebenswerte Infrastrukturen etablieren.**

Diese Leitmotive wurden auf die Verhältnisse im Stadtteil Dorenkamp heruntergebrochen. Das daraus entstandene Handlungsprogramm (kommunales und lokales Zielsystem) entspricht der „Leipzig Charta“ und somit einer modernen und nachhaltigen Zielsetzung im Sinne des Programms „Soziale Stadt NRW“. Das Handlungsprogramm kann somit zur Entwicklung der oben aufgeführten Gesamtstrategie im Sinne des Förderinstrumentes herangezogen werden.

Diese soll wiederum dazu nutzen konkrete Handlungsfelder für den Dorenkamp zu benennen, in denen Maßnahmen zu Paketen gebündelt, zielgerichtet und strukturiert umgesetzt werden können. Zur Steuerung soll auch die Darstellung einiger zentraler Ziele in Planwerken einer Nutzungs- und Strukturkonzeption dienen.

### **3.1 „Gesamtstrategie Flächensparen“**

Wesentliche Ziele der Stadtteilentwicklung Dorenkamp wurden mit der „Gesamtstrategie Flächensparen“ in einer gemeinsamen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“, des Sozialausschusses, des Jugendhilfeausschusses und des Schulausschusses am 17.03.2010 beschlossen.

#### **Leitlinien zur „Gesamtstrategie Flächensparen“ als Ziele der Stadtteilentwicklung**

In dieser „Gesamtstrategie Flächensparen“ sind zum Einen Leitlinien definiert, die eine im partizipativen Dialog zwischen Projektkoordination, Kernteam und Steuerungsgruppe entwickelte und gemeinsame beschlossene Absichtserklärung darstellen. Demographische Prozesse und die Notwendigkeit des Stadumbaus werden hierbei als Leitmotive der Entwicklung anerkannt und eine inhaltliche und strategische Schwerpunktsetzung im Dachprojekt vollzogen. Die „Leitlinien“ sind als Thesen zur Entwicklung des Stadtteiles formuliert.

Diese Leitlinien gehen insbesondere auf die Nutzungen, Strukturen sowie flächenbezogene Entwicklung im Stadtteil Dorenkamp ein und werden daher der Struktur- und Nutzungskonzeption zugrunde gelegt.

#### **Anlage 2**

- **Nutzung und Gestaltung von Grün- und Freiflächen.** Öffentliche und private Grün- und Freiflächen übernehmen für soziale Kontakte eine wichtige Rolle. Kultur entsteht vor allem durch Gespräche denen auf den diesen Flächen Raum gegeben werden soll. Dazu ist eine Gliederung der vorhandenen Flächen in öffentliche, halböffentliche und private Bereiche sowie möglicherweise auch der Ausbau einer zentralen Begegnungsfläche erforderlich. Auch die Ausgestaltung von Flächen kann positiv zur Nutzung beitragen.
- **Nutzung von vorhandenen Einrichtungen.** Im Stadtteil existieren verschiedene Einrichtungen, die nur unzureichend als soziale Interaktionsräume genutzt werden. Vor allem das Schulzentrum Dorenkamp kann in einem vorgegebenen Rahmen von weitaus größeren Kreisen genutzt werden. Eine Mehrfachnutzung der baulichen Anlagen kann dem Schulzentrum einen zukunftsfähigen, da effizienten Rahmen geben.
- **Inwertsetzen stadtplanerischer und architektonischer Qualitäten.** Zur Verbesserung der Wahrnehmung des Wohnumfeldes und der baulichen Bestände sollen deren Bedeutung für den Stadtteil Dorenkamp, also deren ortsbildprägender Charakter hervorgehoben werden. Insbesondere alte Bestände können dabei Identität stiften bzw. zur Ausbildung einer Stadtteilidentität genutzt werden. Darüber hinaus kann über eine Sicherung von Altbeständen der weitere Zerfall von Strukturen im Stadtteil verhindert werden. Zur Erarbeitung und zur Dokumentation ortstypischer Gestaltungselemente soll eine auf konkreten Stärken und Schwächen basierende Imagekampagne sowie eine Gestaltungsfibel erstellt werden, die einzelne städtebauliche und architektonische Modellprojekte im Stadtteil festhalten. Von der Definition allgemeingültiger Qualitätsmerkmale zum Wohnumfeld und zur städtebaulichen Gestaltung werden positive Entwicklungsimpulse erwartet. Besonders brauchbare Bauvorhaben sollen prämiert werden und als Vorbild für weitere Projekte dienen. Kriterien zur Be-

wertung sind Fortführung bestehender axialer Bebauungsstrukturen, Beibehaltung vorhandener Gebäudehöhen, Qualifizierungsmaßnahmen zum Wohnumfeld, Ersatzbauvorhaben, die besonderes vorbildlich mit baulichen Strukturen umgehen sowie Vorhaben, die einzelne architektonische Gestaltungsmerkmale exemplarisch umsetzen.

- **Beseitigung von verwahrlosten Flächen und von Brachen.** Öffentliche und private Flächen, die als „Schandflecken“ wahrgenommen werden müssen aufgewertet werden, um dem Stadtteil ein positives Äußeres zu geben, das der neuen Stadtteilidentität entspricht. Auch brachliegende Flächen können eine negative Wirkung bei Bewohnerinnen und Gästen im Stadtteil hinterlassen. Mit der Entwicklung der privaten brachliegenden Flächen zwischen Richardstraße und Parkstraße sowie mit einer Entwicklung auf der Kasernenanlage, der Kleingartenanlagen und des Kirmesplatz gehen somit automatisch auch positive Effekte für das Image des Stadtteiles einher. Auch das Schulzentrum bietet in diesem Sinne akute Gestaltungspotentiale, die zusätzlich ein positives Lebensumfeld schaffen könnten. Der Verwahrlosung des Wohnumfeldes muss darüber hinaus auch nachhaltig entgegengewirkt werden. Dazu können von Bewohnerinnen getragene Projekte sowie die Verleihung von Patenschaften für einzelne Flächen hilfreich sein. Aber auch strategisch geplante und präventive Abrisse von Risikobeständen“ und Gebäuden in schlechtem Zustand sowie Neubauten können dazu beitragen, dem Stadtteil auch dauerhaft ein positives Image zu geben.

### **Anlage 3**

#### **Dichte der Siedlungsstruktur**

Zentral bei der Fortentwicklung der Wohn- und gewerblich Nutzungen sind die vorhandene und die geplante Dichte, also der Einwohner- und der Nutzungsdichte. Die Verdichtung und damit auch die Zunahme der Urbanität und der baulichen Dichte in Richtung der Neuen Mitte Dorenkamp sind gewünscht und sollen beibehalten werden. Einzelne Standorte vertragen ggf. sogar eine weitere Konzentration. Auf welchen Flächen das vertretbar ist, muss im Einzelfall und vor dem Hintergrund der Wünsche und Anregungen der Bürgerinnen sowie des lokalen räumlichen Eindrucks geprüft werden. Ein Nebeneinander von stark verdichteten und sehr gering verdichteten Flächen im Stadtteil ist jedoch abzulehnen, da hierdurch insgesamt ein uneinheitlicher und unaufgeräumter Eindruck entsteht und somit das Stadtteilimage leidet.

Die künftige Entwicklung muss sich an folgenden Zielen messen lassen:

- dichte Strukturen werden in Einklang gebracht mit Qualitätsansprüchen,
- Beibehaltung der vorhandenen Einwohnerdichte insgesamt und
- homogene Fortentwicklung der Siedlungsstrukturen,
- keine weitere Konzentration stark verdichteter Bereiche, etwa im Schneidemühler Weg, an der Lilienthalstraße, in der Hammersenstraße oder benachbarten Straßen oder in Teilbereichen des Märchenviertels,
- bei konkreten Umbau-Konzeptionen Reduzierung zumindest der baulichen Dichte (= keine neuen Großgebäudekomplexe in besonders belasteten Wohnquartieren),
- **Nutzung brachliegender Grundstücke vor allem in integrierten Lagen; dabei wirtschaftlich umsetzbare jedoch gesteuerte Verdichtung von einzelnen Teilflächen durch Neubebauung in verbesserter Ausstattung,**
- **Konzentration von Abriss und Ersatzbebauung auf Altbestände der 1950er bis 1970er Jahre,**

- **Abnahme der Dichte zur Landschaft also in Richtung Süden und Westen,**
- **Zunahme der Dichte** und der Nutzungsintensität in Richtung Nord-Osten **(Stadtteilzentrum und Innenstadt).**

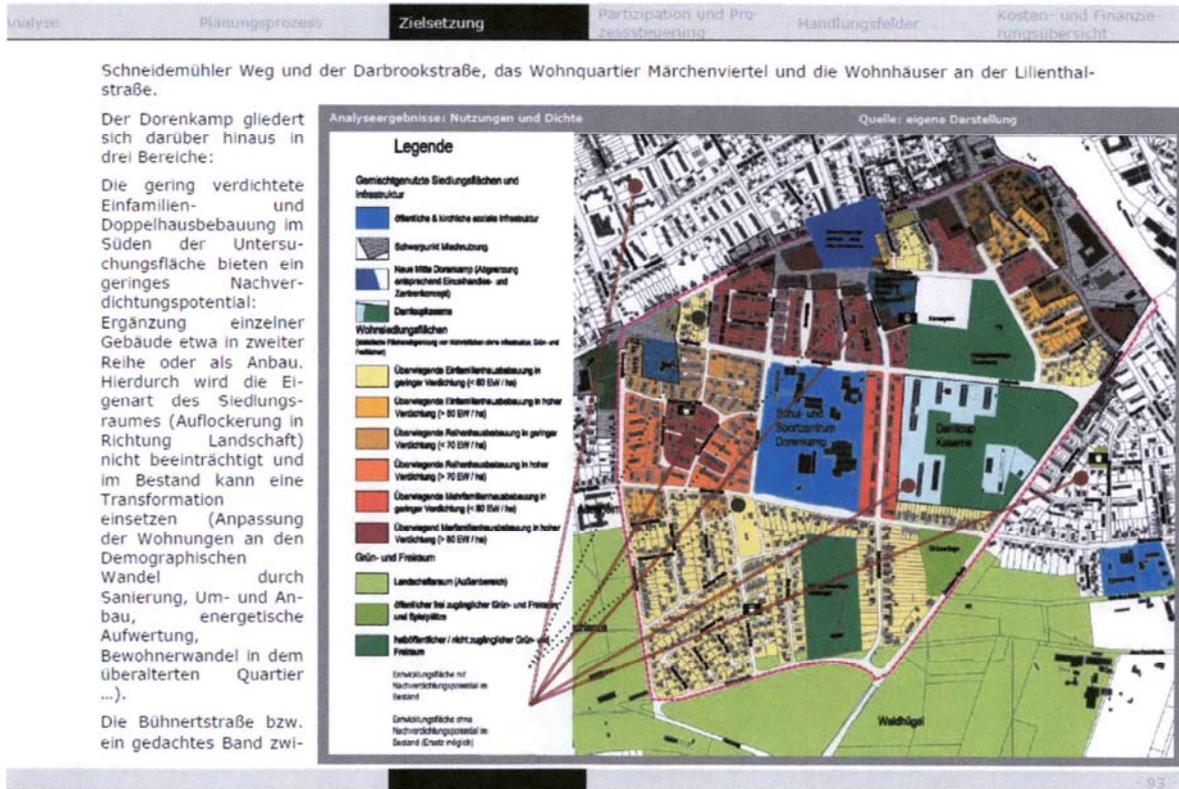
Standorte mit und ohne Nachverdichtungspotential sind im Nutzungs- und Strukturplan aufgeführt und werden im folgenden Unterkapitel im Detail beleuchtet. Der wünschenswerte Bau neuer Objekte in höherer Verdichtung auf diesen Flächen mit einer wirtschaftlich stabilen Grundlage muss jedoch in jedem Fall begleitet werden von qualitätsgeleiteten einzelfallbezogenen Diskussionen.

Flächen- und Entwicklungspotentiale zur Nachverdichtung

Zu den Fragen, auf welchen Flächen und in welcher Form eine Entwicklung in Frage kommt, wird auf der folgenden Seite eine Übersichtskarte dargestellt und beschrieben. Potentialflächen mit einem erhöhtem Handlungsbedarf im Sinne der Zielsetzung des Dachprojektes sind Brachen mit Entwicklungspotential, Bestandsgebäude mit aktuellen Problemen **(Sanierungsbedarf, veraltete Bausubstanz, hohe Leerstände etc.)** sowie **Flächen mit abgängigen Wohngebäuden und jeweils einem Potential zur höheren Verdichtung bzw. ohne weitere Verdichtungsmöglichkeiten (gleichwertiger Ersatz).**

Zur Einschätzung, welche Potentialflächen wie stark verdichtet werden können, wurde eine zweite Karte erstellt. Hier sind die Siedlungsdichte, die Nutzungen und bei den Wohngebieten auch die Art der Nutzung übereinandergelegt.

Danach müssen die Bereiche Damloup-Kaserne, Kirmesplatz und Hessenschanze mit vollständig neuen Konzeptionen versehen werden. Die Flächen Ferdinand-, Richard-, Parkstraße im Norden sowie Cäcilienstraße im Nord-Westen und an der Bühnertstraße im Süden des Untersuchungsraumes können moderat weiter verdichtet werden. Weitere Flächen sollten bei Neukonzeption nicht stärker verdichtet bzw. baulich aufgelockert werden, so etwa die Wohnbebauung an



## Anlage 4

### 3.3 Nutzungs- und Strukturkonzeption zum stadtplanerischen Umbau des Dorenkamps

Die Nutzungs- und Strukturkonzeption stellt einen langfristigen stadtplanerischen Entwicklungshorizont dar und dient als Perspektive der dauerhaften Verstetigung von Maßnahmen die hieraus abgeleitet werden können. Zentrales Anliegen ist, die Potentiale einer Entwicklung zu benennen, ein künftiges Nutzungsmodell des Stadtteiles zu entwerfen sowie die Strukturen der Entwicklungen vorzugeben, also etwa die Nutzungsverflechtungen oder die Dichte im Stadtteil. Die Konzeption fußt auf der in Kapitel 3.1 „Gesamtstrategie Flächensparen“ dargestellten planerischen Zielsetzung bzw. vor allem auf den Leitlinien des Dachprojektes und geht darüber hinaus auf einige zentrale Ergebnisse des Kapitels 1 Bestandsaufnahme und -bewertung Stadtteil Dorenkamp-Süd ein. Die räumlichen (Vor-)Bedingungen einer Neukonzeption des Stadtteiles werden hier ausgeführt.

#### Entwicklung von Strukturen und Nutzungen

Die Ziele „3.1.2. Verdichtung im Bestand“ und „3.1.1. Reaktivierung von Brachflächen“ aus der „Gesamtstrategie Flächensparen“ geben den wesentlichen Rahmen zur stadtplanerischen Entwicklung des Dorenkamps vor. Bereits im IEHK Rheine.2020 sind diese stadtteilstrukturellen Vorgaben in den Maßnahmen 2.4.2.2 und 8.1.3.5 festgelegt:

- „Nutzungsvielfalt: Einzelhandel und Gastronomie stärken, Wohnen mit gleichem Nutzungsanspruch entwickeln, Angebote Freizeit, Kultur, Bildung und gesundheitliche Versorgung für Kinder, Jugend und Familie, Administrative und soziale Einrichtungen erhalten“

- **“Integration von Wohnbebauung in die (...) Projekte durch Reaktivierung der Flächenpotentiale (Brachen, Baulücken(..))”**

**Neue Projekte müssen sich also nach dem Vorhandenen richten: vorhandene Nutzungen, Bestände und Strukturen.** Auch Flächennutzungsplan, Einzelhandels- und Zentrenkonzept, sowie das Baulandkonzept der Stadt Rheine richten sich hiernach, denn die Eigenständigkeit des Dorenkamps wird dadurch gewährleistet. Da auch in der vertieften Analyse keine grundsätzlichen siedlungsstrukturellen Probleme festgestellt wurden, kann an der Struktur festgehalten werden. So sollen neue gemischt genutzte Gebäude und Flächen auch weiterhin am Stadtteilzentrum sowie entlang der zentralen Verkehrsachsen Breite und Catenhorner und Tichelkampstraße errichtet werden. Die „Neue Mitte Dorenkamp“ wird dadurch weiter gestärkt und gewerbliche Entwicklungen können auf zentrale Flächen fokussiert werden. Gleichzeitig wird die Verbindungen zwischen Stadtteil und Kernstadt ausgebaut. Zur Sicherung der Eigenständigkeit des Stadtteiles dient auch die Konzentration von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Stadtteilzentrum. Der im Plan dargestellte zweite Versorgungsschwerpunkt an der Catenhorner Straße soll bei einer Wohnsiedlungsentwicklung auf dem Kasernenareal zur Sicherung einer Grundversorgung für die neuen Bewohner(innen) sowie für die Menschen im Märchenviertel und im Hörstkamp dienen. Dabei soll dieser Standort gegenüber dem Stadtteilzentrum „Neue Mitte Dorenkamp“ weiterhin lediglich untergeordnete Bedeutung haben und die vorhandene Nutzungsstruktur sicherstellen.

Quelle: Flächenbericht Stadt Rheine 2009

Tabelle: Priorisierung der Ziele	
1	3.1.2. Verdichtung im Bestand
2	3.1.1. Reaktivierung von Brachflächen
3	2.2.2. Optimierung des Individualverkehrs
4	2.1.2. Qualifizierung der ökologischen Funktion bestehender und neuer Freiflächen
5	1.1.1. Qualifizierung des Wohnraumangebots: Anpassung an sich ändernde Lebensumstände, Lebensphasen, Wohnkarrieren und Zielgruppen
6	2.1.1. Qualifizierung des Wohnumfeldes
7	1.3.1. multifunktionale Nutzung, Erweiterung und Vernetzung vorhandener Flächen, Einrichtungen und Netzwerke
8	1.2.1. Vernetzung Sozialplanung - Bauleitplanung
9	1.3.2. Schaffung neuer multifunktionaler Angebote und Einbindung in das vorhandene Angebot im Stadtteil
10	3.1.3. Ausrichtung der Planung auf unterschiedliche Wohnansprüche der individuellen Lebensphasen (Wohnkarrieren)
11	2.2.3. Optimierung des Ruhenden Verkehrs
12	1.1.2. energetische und versorgungstechnische Aufwertung des Stadtteils
13	1.1.3. Förderung und Sicherung der lokalen gewerblichen Nutzungsstruktur
14	2.2.1. Optimierung des ÖPNV-Netzes
15	1.3.3. Förderung kultureller und demographischer Toleranz und Abbau von Ängsten

Abwägungsempfehlung:

Der Förderverein Waldhügel spricht sich gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes aus; zur Begründung werden eigene Einschätzungen sowie das „Integrierte Stadtteil-Handlungskonzept Rheine-Dorenkamp-Süd“ angeführt.

Beim Integrierten Stadtteil-Handlungskonzept Rheine-Dorenkamp-Süd handelt es sich um eine Konzeption, die sich auf den Kernbereich des Stadtteils Dorenkamp bezieht; das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung ist somit nicht betroffen.

Das Integrierte Stadtteil-Handlungskonzept Rheine-Dorenkamp-Süd lässt sich nicht verallgemeinern und nicht beliebig auf andere Stadtteile übertragen.

Vielmehr befindet sich das Plangebiet angrenzend an die vorhandene Bebauung südlich der Bühnertstraße und ist somit eindeutig Anhang des Märchenviertels.

Bei der hier in Rede stehenden Fläche an der Ostseite der Catenhorner Straße handelt es sich um eine derzeitige Grün(land)fläche, die extensiv genutzt wird. Aufgrund der geringen Größe und Lage dieser Fläche an der Peripherie des Stadtgebietes und im Anschluss an vorhandene urbane Nutzungen wird die Änderung des Flächennutzungsplanes als regionalplanerisch vertretbar (keine Beanspruchung von Freiraum im Außenbereich), städtebaulich und stadtoökonomisch für sinnvoll erachtet, da bereits vorhandene Infrastruktur (Erschließung, Kanalsystem etc.) einer Nutzung zugeführt wird.

Alternative Standorte kommen im vorliegenden Fall nicht zum Tragen, da das relevante Grundstück schon vor einigen Jahren zum Zweck der Schaffung von Wohnraum von der Stadt Rheine erworben wurde. Aus diesem Grunde steht diese Fläche auch nicht als Trainingsfläche für Hunde bzw. als Hunde-Klo zu Verfügung. Ebenfalls ist ein Tausch von bebauten Flächen an der Catenhorner Straße unmöglich, da diese sich nicht im städtischen Besitz befinden. (Diese bebauten Grundstücke sind lediglich von der Stadt angepachtet.)

Bei der hier in Rede stehenden Fläche handelt es sich um eine relativ kleine Fläche, die aufgrund der Lage keine besondere Umweltqualitäten aufweist (lediglich geringe/mittlere Wertigkeit); entsprechend sind nur geringe Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden zu erwarten und können aus quantitativer Sicht ausgeglichen werden.

Südlich der Edith-Stein-Straße grenzt noch nicht das Naturschutzgebiet „Waldhügel“ an; für den Bereich der ehemaligen Bauschutt-Deponie (Erweiterungsfläche) ist das Unterschutzstellungsverfahren noch nicht abgeschlossen. Pufferzonen zu Naturschutzgebieten sind nicht bekannt.

Das vorliegende Planungskonzept und der darauf aufbauende Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigen die vorhandene städtebauliche Situation und sehen eine offene, an die Umgebung angepasste Bebauungsstruktur vor. Dies geschieht unter Berücksichtigung technischer und ökologischer Kriterien; so wird aus Gründen des Lärmschutzes ein entsprechender Abstand zur Catenhorner Straße eingehalten und der südliche Teilbereich des Plangebietes als Freiraum und Pufferbereich zum „Waldhügel“, dessen benachbarte Bereiche zwischenzeitlich nicht mehr gewerblich genutzt werden und einer naturnahen Entwicklung zugeführt werden sollen, gesichert. Durch diese umfangreiche Begrünung innerhalb des Bebauungsplangebietes wird ein allmählicher Übergang zwischen Freifläche und Siedlung hergestellt, die Neubebauung eingegrünt und eine neue Ortseingangssituation geschaffen.

Die Stadt Rheine spart durch diese Flächennutzungsplanänderung keine Kosten; die Erschließung und Infrastruktur ist vorhanden, und der Ausgleich erfolgt vom Eigentümer.

Aus den v. g. Gründen wird den Anregungen des Fördervereins Waldhügel nicht gefolgt; ebenso ist das zitierte Integrierte Stadtteil-Handlungskonzept Rheine-Dorenkamp-Süd für diese Flächennutzungsplanänderung „Catenhorner Straße-Ost“ nicht anwendbar.

## **1.2 Eingabe eines Bürgers aus Rheine**

E-Mail vom 14. Mai 2013

### Inhalt:

*„Das Grundstück Catenhorner Straße/Bühnertstraße soll bebaut werden. Dazu habe ich folgende Einwendungen mit der Bitte, diese in die Bearbeitung zu geben, um die Bebauung zu verhindern.*

*Das Grundstück dient als natürliche Pufferzone zu dem angrenzenden Naturschutzgebiet Waldhügel. Eine Bebauung würde zu einer Staubbelastung führen. Diese Stäube könnten in das nährstoffarme Naturschutzgebiet geweht werden und geschützte nur dort angesiedelte Pflanzen schädigen und vernichten.*

*Nach der Bebauung können dort kultivierte Gartenpflanzen und Gehölze durch Samenflug die im Naturschutzgebiet lebenden Kleintiere bedroht werden.*

*Insbesondere ist die Vogelwelt dort dann zusätzlich bedroht.*

*Das Grundstück wird jetzt vermehrt von Hundebesitzern besucht, um ihre Hunde dort ihre Notdurft verrichten zu lassen. Dadurch wird verhindert, dass Nährstoffe in das eigentlich nährstoffarme Gebiet im Naturschutzgebiet selbst eingetragen werden. Wenn das Grundstück bebaut wird, dann ist verstärkt damit zu rechnen, dass Hundebesitzer ihre Hunde im Naturschutzgebiet selbst ihr Geschäft verrichten lassen.*

*Im Naturschutzgebiet selbst befindet sich das Brutgebiet des Uhus. Legt man den Jagdflugradius des bedrohten Vogels zugrunde, dann erkennt man sofort, dass sich die Wiese im Jagdgebiet des Vogels befindet. Eine Einschränkung des Gebietes führt zur Bedrohung des Vogels selbst und dessen Brut. Die Wiese selbst ist noch nicht auf das Vorhandensein bedrohter Pflanzen untersucht worden. Der Rat der Stadt Rheine hat in den folgenden Jahren die Folgen der Konversion zu mindern. Das Naturschutzgebiet Waldhügel ist einzigartig und bietet Chancen für Tourismus und Naherholung. die daraus entstehenden Vorteile für die Stadt sollten nicht durch diese falsche Entscheidung verbaut werden.*

*Außerdem würden Ersatzflächen in angemessener Nähe bereitstehen, welche weniger naturbelasten sind.*

*Deshalb bitte ich, von der Bebauung abzusehen.“*

### Abwägungsempfehlung:

Die o. g. Eingabe wurde nicht fristgerecht als E-Mail an die BM der Stadt Rheine gesendet; sie soll dennoch in diesem Verfahren wie folgt beantwortet werden:

Ein Bürger spricht sich gegen eine Bebauung an der Catenhorner Straße aus und führt hierfür ökologische Gründe an.

Bei der hier in Rede stehenden Fläche an der Ostseite der Catenhorner Straße handelt es sich um eine derzeitige Grün(land)fläche, die extensiv genutzt wird. Aufgrund der geringen Größe und Lage dieser Fläche an der Peripherie des Stadtgebietes und im Anschluss an vorhandene urbane Nutzungen wird die Änderung des Flächennutzungsplanes als regionalplanerisch vertretbar (keine Beanspruchung von Freiraum im Außenbereich) und städtebaulich und stadtkonomisch für sinnvoll erachtet, da bereits vorhandene Infrastruktur (Erschließung, Kanalsystem etc.) einer Nutzung zugeführt wird.

Alternative Standorte kommen im vorliegenden Fall nicht zum Tragen, da das relevante Grundstück schon vor einigen Jahren zum Zweck der Schaffung von Wohnraum von der Stadt Rheine erworben wurde. Aus diesem Grunde steht diese Fläche auch nicht als Trainingsfläche für Hunde bzw. als Hunde-Klo zu Verfügung. Ebenfalls ist ein Tausch von benannten und bebauten Flächen unmöglich, da diese sich nicht im städtischen Besitz befinden. (Diese bebauten Grundstücke sind lediglich von der Stadt angepachtet.)

Bei der hier in Rede stehenden Fläche handelt es sich um eine relativ kleine Fläche, die aufgrund der Lage keine besondere Umweltqualitäten aufweist (lediglich geringe/mittlere Wertigkeit); entsprechend sind nur geringe Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden zu erwarten und können aus quantitativer Sicht ausgeglichen werden.

Aufgrund der Größe des Uhu-Jagdgebietes von ca. 40 km<sup>2</sup> (und r = 5 km um Brutplatz) fällt die „kleine“ Flächennutzungsplanänderungsfläche nicht ins Gewicht; zudem ist der Uhu lediglich ein geschütztes Tier und hier in der Region nicht bedroht.

Die Fläche der Flächennutzungsplanänderung ist sehr wohl auf das Vorhandensein von bedrohten Pflanzen untersucht worden; zwei Biotopkartierungen wurden im Sommer und im Herbst 2012 durchgeführt.

Südlich der Edith-Stein-Straße grenzt noch nicht das Naturschutzgebiet „Waldhügel“ an; für den Bereich der ehemaligen Bauschutt-Deponie (Erweiterungsfläche) ist das Unterschutzstellungsverfahren noch nicht abgeschlossen. Pufferzonen zu Naturschutzgebieten sind nicht bekannt.

Das vorliegende Planungskonzept und der darauf aufbauende Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigen die vorhandene städtebauliche Situation und sehen eine offene, an die Umgebung angepasste Bebauungsstruktur vor. Dies geschieht unter Berücksichtigung technischer und ökologischer Kriterien; so wird aus Gründen des Lärmschutzes ein entsprechender Abstand zur Catenhorner Straße eingehalten und der südliche Teilbereich des Plangebietes als Freiraum und Pufferbereich zum „Waldhügel“, dessen benachbarte Bereiche zwischenzeitlich nicht mehr gewerblich genutzt werden und einer naturnahen Entwicklung zugeführt werden sollen, gesichert. Durch diese umfangreiche Begrünung innerhalb des Bebauungsplangebietes wird ein allmählicher Übergang zwischen Freifläche

und Siedlung hergestellt, die Neubebauung eingegrünt und eine neue Ortseingangssituation geschaffen.

Aus den v. g. Gründen wird den Anregungen eines Bürgers nicht gefolgt; die Flächennutzungsplanänderung ist aus ökologischer Sicht vertretbar.

### **1.3 Gewerbebetrieb an der Edith-Stein-Straße, Rheine**

Schreiben vom 6. März 2013

#### Inhalt:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,  
Sie beabsichtigen die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine im Bereich der Catenhorner Straße, Einmündung Edith-Stein-Straße. Wir erheben gegen die Umwandlung einer Grünfläche in eine Wohnbaufläche*

#### ***Bedenken***

*und begründen das wie folgt:*

*Die ... betreibt in Rheine seit mehreren Jahrzehnten als Rechtsnachfolger der ... ein Kalkwerk mit Steinbruch und Verarbeitungsanlagen (Betriebszeiten Montag bis Sonntag von 00:00 h bis 24:00 h).*

*Die Werkszufahrt ist dabei die Edith-Stein-Straße, welche wiederum über eine Einmündung an die Catenhorner Straße angebunden ist. Der gesamte Kundenverkehr verläuft also zwangsläufig und ohne Alternative über die Einmündung Edith-Stein-Straße in die Catenhorner Straße.*

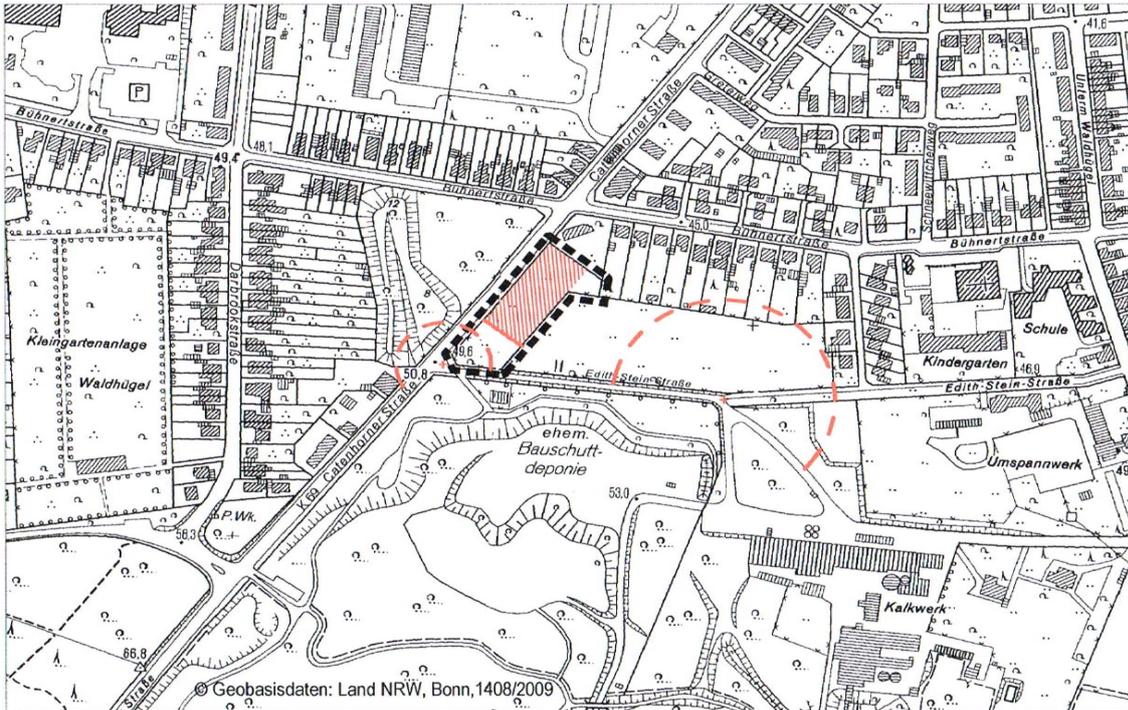
*Verladung und somit auch Lkw-Verkehr finden genehmigungskonform nicht nur während der Tageszeit, sondern auch in der Nachtzeit nach 22:00 h statt. Unsere genehmigten Verladezeiten sind von Montag bis Samstag in der Zeit zwischen 00:00 h und 24:00 h.*

*Die Umwandlung einer heute als Grünfläche ausgewiesenen Fläche in eine Wohnbaufläche bedeutet daher für uns eine erhebliche und unverhältnismäßige Verschärfung der einzuhaltenden Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm. Sie führt zur Schaffung einer klassischen Gemengelage (Konflikt zwischen Industrie und Wohnen). Aus der dann anzuwendenden ‚Gegenseitigen Rücksichtnahme‘ ergeben sich für uns Pflichten zur Einführung von aufwendigen Lärmschutzmaßnahmen, die einer Werkserneuerung gleichkommen. Das ist eine aus unserer Sicht unzulässige Einschränkung unserer bestandskräftigen, immissionsschutzrechtlichen Anlagengenehmigung unter Nichtbeachtung unseres Bestandsschutzes.*

*Wir bitten um Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei Ihren weiteren Planungsschritten. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“*

#### Abwägungsempfehlung:

Der Gewerbebetrieb südlich der Edith-Stein-Straße befürchtet durch die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes „Catenhorner Straße-Ost“ der Stadt Rheine eine Einschränkung der bestehenden gewerblichen Nutzung.



Wie in der obigen Skizze dargestellt wird durch die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes weder der Gewerbebetrieb noch die Zufahrt zum Gewerbebetrieb eingeschränkt, da sowohl Wohnbebauung an der Edith-Stein-Straße (WR-Gebiet, Bebauungsplan Nr. 2 e „Bühnerstraße“) als auch an der Catenhorner Straße vorhanden ist und somit kein Heranrücken von neuer Wohnbebauung initiiert wird, bzw. die gewerbliche Nutzung einschl. der Zufahrt werden in ihrem Bestand nicht angetastet.

Die gegenseitige Rücksichtnahme wird vonseiten der Stadt Rheine mit der 30. Flächennutzungsplanänderung eingehalten; den Anregungen vonseiten des Gewerbebetriebes wird nicht gefolgt.

#### 1.4 Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass vonseiten der Öffentlichkeit keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

## **2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

### **2.1 Bezirksregierung Münster;** Stellungnahme vom 30. Januar 2013

#### Inhalt:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Rheine beabsichtigt mit der o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Grünfläche ‚Parkanlage‘ (0,4 ha) in Wohnbaufläche und private Grünfläche umzuwandeln.

Mit E-Mail vom 22. Juli 2011 habe ich der Inanspruchnahme einer kleinen Fläche für die Wohnbauentwicklung landesplanerisch zugestimmt.

Dem jetzt vorliegenden Flächennutzungsplanänderungsentwurf stimme ich aus landesplanerischer Sicht zu.“

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine die landesplanerische (regionalplanerische) Zustimmung findet.

**2.2 Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt, Steinfurt;**

Stellungnahme vom 30. Januar 2013

„Sehr geehrte Damen und Herren,  
zum o. g. Planungsvorhaben nehme ich aus der Sicht des Bodenschutzes wie folgt Stellung:

Nach der ‚Karte der schutzwürdigen Böden NRW (BK50)‘ des Geologischen Dienstes NRW (s. Anlage) liegen im Plangebiet/Änderungsbereich schutzwürdige Böden vor, die durch die beabsichtigte Ausweisung der Bauflächen betroffen werden.

Ich bitte, bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, die Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden und den damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen angemessen zu berücksichtigen und die Auswirkungen der geplanten Bebauung sowie das Ergebnis der Abwägung im Umweltbericht nachvollziehbar darzulegen. Hierzu empfehle ich die Anwendung der ‚Bodenfunktions-, Eingriffs- und Kompensationsbewertung für den Kreis Steinfurt‘.“

Abwägungsempfehlung:

Vonseiten des Kreises Steinfurt wird auf den Bodenschutz hingewiesen; im nunmehr erstellten Umweltbericht (einschl. Artenschutzprüfung) zum Bebauungsplan Nr. 229, Kennwort: „Catenhorner Straße-Ost“, werden die Bodenfunktion, der Eingriff und die Kompensation ausführlich dargelegt und berücksichtigt.

Da die Fläche der Flächennutzungsplanänderung identisch mit der Fläche des Bebauungsplanentwurfes ist, ist der Umweltbereich Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes.

Insofern wurde der Hinweis des Kreises Steinfurt berücksichtigt; der Umweltbericht wird auch Bestandteil dieses Flächennutzungsplanes.

**2.3 Bezirksregierung Arnsberg, 58099 Hagen**

Schreiben vom 11. Januar 2013

Inhalt

*„Zu dem o. a. Vorgang ergeht folgende Stellungnahme:*

*Der Antrag wurde geprüft. Aufgrund der zurzeit vorhandenen Unterlagen wurde festgestellt, dass keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt (Indikator 2.2). Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (**mittlere Bombardierung**) kann eine – derzeit nicht erkennbare – Kampfmittelbelastung der untersuchten Fläche aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.*

***Deshalb empfehle ich die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMi-BesNRW) – Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr.***

*Die TVV KpfMiBesNRW finden Sie im Internet unter*

*<http://www.im.nrw.de/sch725.htm>.*

*Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugrunden ist aus fachlicher Sicht erforderlich.“*

Abwägungsempfehlung:

Der Anregung der Bezirksregierung Arnsberg wird gefolgt; ein Hinweis auf die Kampfmittelgefährdung wird im Bebauungsplan Nr. 229, Kennwort: „Catenhorner Straße-Ost“, aufgenommen.

Der Hinweis im der Flächennutzungsplanänderung kann entfallen.

## **2.4 Sonstige Stellungnahmen**

Es wird festgestellt, dass vonseiten der übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

## **II. Offenlegungsbeschluss**

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: " Catenhorner Straße - Ost", nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen ist.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

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

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan geometrisch eindeutig dargestellt.

**Anlagen:**

Anlage 1 – Planausschnitt ALT

Anlage 2 – Planausschnitt NEU

Anlage 3 – Begründung zur 30. Flächennutzungsplanänderung "Catenhorner  
Straße-Ost"

Anlage 3 a – Umweltbericht aru Münster, Arbeitsgruppe Raum und Umwelt

Anlage 3.1 – Anlage 1 zum Umweltbericht

Anlage 3.2 – Anlage 2 zum Umweltbericht