

# Begründung

zur 30. Änderung  
des Flächennutzungsplanes

Kennwort: "Catenhorner Straße-Ost"  
der Stadt Rheine

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung  
Stand : September 2014



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. Ausgangssituation.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Änderungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>4</b>
<b>4. Lage im Stadtgebiet .....</b>	<b>4</b>
4.1 Realnutzung im Änderungsbereich .....	5
4.2 Nutzungen im Umfeld der Änderung .....	5
<b>5. Inhalt der Änderung.....</b>	<b>7</b>
<b>6. Erfordernis der Planung und Standortalternativenprüfung .....</b>	<b>8</b>
<b>7. Umweltbericht und artenschutzrechtliche Prüfung.....</b>	<b>10</b>

## 1. Ausgangssituation

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist der ca. 4.300 m<sup>2</sup> 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. Sie wird von der Stadt Rheine als städtebaulich und stadtökonomisch sinnvolle Arrondierung des Siedlungsrandes betrachtet, 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 m<sup>2</sup> 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 Bühnerstraße hin.

*Nördlich* des Änderungsbereiches erstreckt sich der vorhandene Siedlungsbereich in diesem Bereich des Ortes 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 Landschafts- und Naturschutzraumes „Waldhügel“ sowie das Kalkwerk und ein Umspannwerk.

Die ehemalige Boden- und Bauschuttdeponie, die seit 2009 außer Betrieb genommen und inzwischen stillgelegt wurde, konnte durch die Stilllegung kürzlich dem Naturschutzgebietes Waldhügel zugeschlagen werden. Damit konnte eine Pufferzone zu den Kernflächen des bisherigen NSG Waldhügel gesichert werden.

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 keine unzumutbaren und immissionsschutzbedenklichen Immissionen für den Änderungsbereich zu erwarten. Konkret liegt das Plangebiet in etwa 300 Meter Entfernung (Abstandsklasse V) von den gewerblichen Anlagen. Dabei ist es entgegen der Hauptwindrichtung (Südwest) gelegen etwa doppelt so weit entfernt, wie eine bereits bestehende, an das Kalkwerk und das Umspannwerk angrenzende Wohnbebauung (Bebauungsplan Nr. 2 E „Bühnertstraße, Reines Wohngebiet). Den genannte Abstand des geplanten Wohnens zu Anlagen zum Brechen, Mahlen oder Klassieren von Gestein sieht auch der vom Landesministerium zuletzt im Jahr 2007 novellierte, und als Handlungsleitfaden zur sicheren Rechtspraxis in der Bauleitplanung dienende Abstandserlass für den Immissionsschutz als ausreichend an (vgl. Abstandserlass des MUNLV 2007).

Für das Plangebiet gutachterlich berücksichtigt sind die mit dem Betrieb des Kalkwerkes verbundenen gewerblichen Verkehre. Dazu wurden in dem 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 werden. Ebenfalls soll mit der Darstellung der südlich gelegenen Grünfläche ein gestalteter Übergang bzw. eine Verknüpfung zum Landschafts- und Naturraum "Waldhügel" gesichert werden.

Diese positiven Aspekte im Sinne einer städtebaulichen Ordnung werden aufgrund der geringen Größe von nur 4.300 m<sup>2</sup> 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) zur Ermittlung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen zur Planung 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 Erfordernis der Planung und Standortalternativenprüfung

Die Planung basiert vor allem auf der grundsätzlich hohen Nachfrage nach modernen, zentrumsnah gelegenen Mietwohnungen in Rheine sowie speziell und insbesondere in dem für den Stadtteil Dorenkamp und das umliegende Umfeld des Plangebietes hohen Sanierungs- und - damit verbunden - dem dringenden Ersatzwohnraumbedarf.

Hierzu kann folgendes ausgeführt werden. Der planende Wohnungsbauträger ist einer von zwei sehr stark im Quartier vertretenen Wohnungsbauträgern. Beide sind bedeutende, den örtlichen Wohnungsmarkt prägende Akteure. Die Wohnungsbestände dieser Wohnungsbauträger umfassen in dem den Plangebiet umgebenden Bereich viele einfache und nicht mehr zeitgemäße Wohnungen, die nach dem 2. Weltkrieg zur schnellen Versorgung der Bevölkerung gebaut wurden. Vielfach ist hier eine Modernisierung einschließlich energiesparender Maßnahmen nicht mehr möglich. Diese nicht mehr zeitgemäßen Wohnungen sollen schrittweise vom Markt genommen und durch moderne zukunftsfähige Wohnungen ersetzt werden. Hier sind beispielhaft Wohnungen am Dornröschenweg und an der Catenhorner Straße zu benennen.

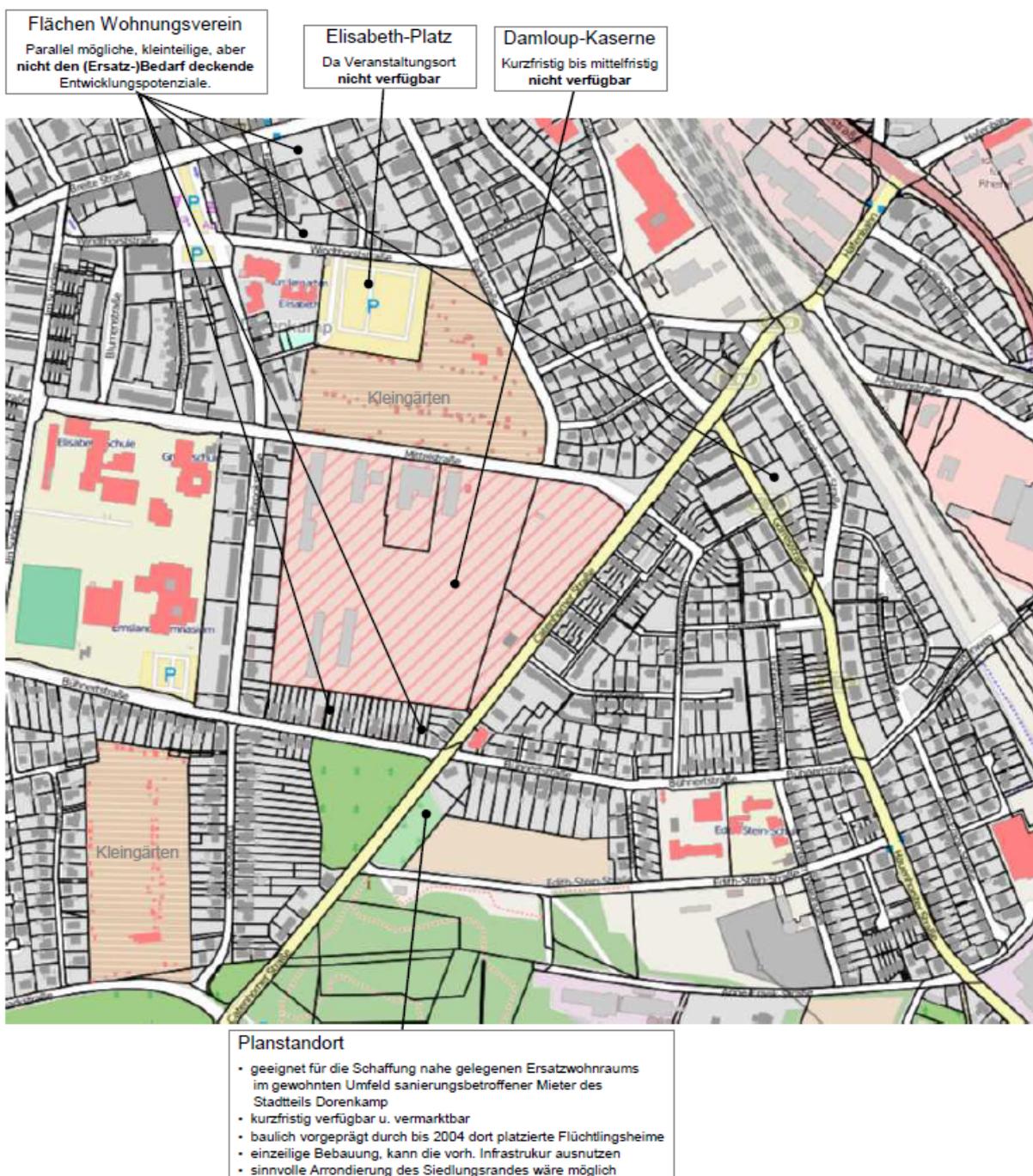
Bevor solche Gebäude jedoch abgerissen werden, müssen die Bewohner neu untergebracht werden. Bei den betroffenen Bewohnern handelt es sich oft um Bewohner, die in den Altbeständen bereits Jahrzehnte gewohnt haben und die im Quartier verwurzelt sind. In weit entfernt liegende neue Standorte ziehen zu müssen, würde für die Betroffenen den Verlust ihres gewohnten Lebensmittelpunktes bedeuten. Nachweislich müssen quartiersbezogen um das Plangebiet herum aktuell und in Zukunft zahlreiche Mietwohnungen von Mietern zum Zwecke der Sanierung geräumt werden. Für diese Mieter geeigneten und nahe gelegenen Ersatzwohnraum im gewohnten Umfeld bereit zu stellen, liegt im Interesse der betroffenen Bürger und der Stadt Rheine.

Der Planstandort ist aufgrund seiner Lage für die Schaffung des dringend benötigten neuen (Ersatz-)Wohnraums in der Nähe der baufälligen Bestände im Stadtteil Dorenkamp sehr gut geeignet. Eine Alternative zum Planstandort existiert für die planende Wohnungsbaugesellschaft, im vorliegenden Fall nicht, da ihr einerseits keine anderweitigen geeigneten Alternativgrundstücke vor Ort zur Verfügung stehen und da sie zudem das relevante Grundstück schon vor einigen Jahren zum Zweck der Schaffung neuen Wohnraumes von der Stadt Rheine erworben hat.

Hinsichtlich der großen Flächenpotenziale der Damloup-Kaserne für eine zukünftige Entwicklung muss festgestellt werden, dass eine Umnutzung des aufgegebenen Kasernenstandortes zwar bereits auf der Agenda der Stadt Rheine steht, sie aber aufgrund der noch fehlenden Standortverfügbarkeit und der in jedem Fall noch ausstehenden Bauleitplanverfahren kurzfristig nicht realisierbar ist. Die anderen geprüften Alternativen umfassen im Wesentlichen lediglich noch zur Entwicklung anstehende kleinteilige Flächen des Wohnungsvereins, die zwar als parallele Entwicklungsflächen Potenzial bieten, deren Entwicklung jedoch unabhängig von der vorliegenden Planung zu sehen ist. Dies ist notwendig, um der Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine als maßgeblichem Akteur des örtlichen Woh-

nungsmarktes den beschriebenen Sanierungsprozess sozialverträglich zu ermöglichen. Die diesbezügliche Eignung der Fläche ist unumstritten und das vorliegende Plankonzept wurde unter Berücksichtigung der im Planungsprozess offenkundig werdenden Belange zu dem aktuell vorliegenden Entwurf ausgearbeitet.

Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht, dass die noch vorhandenen alternativen Freiflächen im umliegenden Siedlungsgebiet dem planenden Wohnungsbau-träger nicht verfügbar sind und diese zudem absehbar auch nicht ausreichen werden, um dem erforderlichen Wohnraumbedarf zur Kompensierung der anstehenden Sanierungsvorhaben angemessen Rechnung tragen zu können.



## **7. 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 in Anspruch genommener Fläche des Bebauungsplanes ist, wird auf den Umweltbericht und die artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan verwiesen.

Rheine, September 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)