

**Flächennutzungsplan
33. Änderung**

**Begründung
– Vorentwurf –**

Stadt Rheine

1	Änderungsanlass und räumlicher Geltungsbereich	3	Inhaltsverzeichnis
2	Planungsanlass	3	
3	Derzeitige Situation	4	
4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
5	Änderungspunkte	6	
6	Natur und Landschaft / Freiraum	7	
6.1	Eingriffsregelung	7	
6.2	Biotop- und Artenschutz	7	
6.3	Forstliche Belange	8	
6.4	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	8	
7	Sonstige Belange	8	
7.1	Erschließung	8	
7.2	Ver- und Entsorgung	9	
7.3	Immissionsschutz	9	
7.4	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	10	
7.5	Denkmalschutz	10	
8	Umweltbericht	11	

1 Änderungsanlass und räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz (StUK) der Stadt Rheine hat am 30.11.2016 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan nach den Vorschriften der §§ 2 bis 7 BauGB zu ändern, um im Bereich der ehemaligen General-Wever-Kaserne ein ergänzendes Angebot an Wohnbauflächen zu entwickeln.

Der räumliche Änderungsbereich (ca. 36 ha) dieser Flächennutzungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: beginnend mit der Ostgrenze des Flurstückes 663, Nord- und Westgrenze des Starenwegs (Flurstück 492), Nordgrenze der Flurstücke 317 und 319 und südl. versetzt die Nordgrenze des Flurstücks 1148.
- im Westen: durch die Westgrenze des Flurstückes 317 sowie der Westgrenze des Starenweges.
- im Süden: durch die Südgrenze der Scharnhorststraße und nördlich versetzt durch die Baumreihen auf dem Flurstück 1148.
- im Osten: durch die nord-südlich verlaufende Baumgruppe auf dem Flurstück 1148 und im Bereich der Keimpohlstraße durch die Ostgrenze des Flurstücks 1148, und durch die Ostgrenze des Flurstücks 317.

Die Flurstücke befinden sich in der Flur 178, Gemarkung Rheine Stadt, und in der Flur 29, Gemarkung Rheine r.d. Ems. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

2 Planungsanlass

Nach der Aufgabe der militärischen Nutzung innerhalb des Änderungsbereichs im Jahre 2007 hat die Stadt Rheine in einem intensiven Planungsprozess im Sinne der Innenentwicklung mögliche Folgenutzungen für das Kasernengelände untersucht. Aufgrund der für eine Wohnnutzung attraktiven Lage am Stadtrand bei gleichzeitiger Nähe zur Innenstadt Rheines und bestehenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Umfeld bieten die ehemals militärisch genutzten Flächen eine hohe Lagegunst für die Entwicklung von Wohnbauflächen.

Vor dem Hintergrund des erkennbaren Mangels an verfügbaren innenstadtnahen Wohnbaugrundstücken hat der StUK der Stadt Rheine mit dem Grundsatzbeschluss vom 07.09.2016 und dessen Ergänzung vom 30.11.2016 daher beschlossen, dass Gelände der

ehemaligen General-Wever-Kaserne einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Dabei sollen in dem Gebiet verschiedene Wohnformen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen realisiert werden, insbesondere aber Baugrundstücke für junge Familien bereitgestellt werden.

Mit der vorliegenden 33. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Umnutzung des Kasernengeländes im Sinne dieses Planungsziels geschaffen werden.

3 Derzeitige Situation

Geprägt wird das Plangebiet durch die frühere Kasernennutzung der Bundeswehr. Das Gelände zwischen Aloysiusstraße und Schorlemerstraße ist mit Unterkunftsgebäuden, Offiziersheimen, einem Casino und ehemaligen Verwaltungsgebäuden locker bebaut und durch einen alten und in Teilen dichten Baumbestand geprägt. In zentraler Lage befindet sich eine Teichfläche.

Östlich der Schorlemerstraße befindet sich auf einem weiteren Gelände der Bundeswehr eine zweigeteilte Nutzung. Im nördlichen Bereich befinden sich Lagerhallen und Verwaltungsgebäude und im südlichen Bereich befindet sich eine Sportplatzanlage.

Im Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich im Westen, Norden und Osten Wohngebiete. Im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen mit vereinzelt Hoflagen und weitläufigen, agrarisch genutzten Flächen an den Änderungsbereich an.

Infolge der Nutzungsaufgabe hat sich auf dem Gelände ein teilweise strukturreicher Bestand aus Sträuchern, Bäumen und Brachflächen entwickelt.

4 Planungsrechtliche Vorgaben

• Grundlagen

In der Fortschreibung des „Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes Rheine“ (IEHK) von Oktober 2013 wurden unter Berücksichtigung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung auch die zusätzlichen Wohnraumbedarfe bis zum Jahr 2025 und die daraus abzuleitenden Wohnbauflächenbedarfe bis 2025 prognostiziert. In der Trendprognose wurde im IEHK ein Bedarf von 4.161 Wohneinheiten (WE) bis 2025 ermittelt. Zur Verbesserung des Wanderungssaldos sollen lt. IEHK bis 2025 insgesamt 4.262 WE (Bedarf + 101 WE) umgesetzt werden (d.h. Schaffung von ca. 360 neue WE / Jahr). Der prognostizierte Gesamtwohnraumbedarf bis 2025 entspricht nahezu dem vorausgerechneten „relevanten Wohnungsbedarf“ von

4.350 WE der Bezirksregierung Münster im Rahmen der Regionalplanfortschreibung bzw. der damaligen ASB-Bedarfsbilanzierung.

Unter der Annahme, dass bis 2025 ca. 517 WE in Bereichen nach § 34 BauGB und ca. 1.485 WE in Bereichen nach § 30 BauGB realisiert werden können, ist es erforderlich, dass durch Flächenneuentwicklungen (Ausschöpfung der kurz- bis langfristigen Flächenpotentiale gem. FNP) ca. 2.260 WE durch planerische Neuentwicklungen realisiert werden. Das bedeutet, dass von 2014 bis 2025 (12 Jahre) pro Jahr ca. 190 WE auf neu entwickelten Flächen geschaffen werden müssen. Umgerechnet in Fläche entspricht dies ca. 7,6 ha Bruttowohnbauland (Bruttowohndichte: 25 WE/ha).

Die Stadt Rheine hat vor diesem Hintergrund ein Konzept zur strategischen Wohnbauflächenentwicklung erarbeitet, welches unter Betrachtung der Flächenpotentiale gem. FNP (incl. der zur Entwicklung anstehenden Konversionsflächen Damloup Kaserne und General-Wever-Kaserne) eine zeitliche Abfolge der Entwicklung bzw. Produktion von neuem Wohnbauland festlegt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat dem Konzept am 03.06.2015 zugestimmt. Die bauleitplanerische Entwicklung der Fläche der General-Wever-Kaserne ist nach diesem Konzept für 2017/18 vorgesehen. Die Bereitstellung der Flächen für den Wohnungsmarkt soll ab 2018 erfolgen. Der Beitrag für den Wohnungsmarkt wird derzeit von ca. 2018 bis 2022 kalkuliert.

Die v.g. Wohnraumbedarfszahlen werden von den tatsächlichen Entwicklungen bestätigt. Bereits seit über 10 Jahren ist in der Stadt Rheine bei stagnierenden bis leicht ansteigenden Bevölkerungszahlen ein kontinuierlicher Zuwachs an neuen Wohneinheiten zu verzeichnen, der im Durchschnitt bei ca. 400 neuen WE / Jahr liegt.

- **Regionalplan**

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster – Teilabschnitt Münsterland – stellt den Änderungsbereich überwiegend als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Im süd-östlichen Teil der ehemaligen Sportplatzfläche stellt der Regionalplan einen Teilbereich als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar.

Die landesplanerische Abstimmung der Flächennutzungsplanänderung ist eingeleitet.

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt das Plangebiet der ehemaligen General-Wever-Kaserne als „Fläche für den Gemeinbedarf“ sowie in einem geringen Umfang als „Fläche für die Landwirtschaft (Wohnbebauung an der Schorlemerstraße Flurstücke 114, 115, 248, 297, Flur 178, die Straße Schorlemerstraße Flurstück

318, Flur 178 und die Scharnhorststraße Flurstück 315, Flur 178) dar. Die nördlich, westlich und östlich angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Im Süden grenzen „Flächen für die Landwirtschaft“ an den Änderungsbereich an. Die am nörd-östlichen Rand des Änderungsbereichs verlaufende Surenburgstraße ist als Kreisstraße (K 80) als „Fläche für den überörtlichen Verkehr“ dargestellt.

- **Landschaftsrechtliche Vorgaben**

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des für Rheine rechtskräftigen Landschaftsplanes IV Emsaue - Nord.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet von europäischer Bedeutung ist der rund 150 m westlich gelegene Bereich Emsaue (DE-3711-301).

Süd-östlich angrenzend liegt das Landschaftsschutzgebiet „Gellendorf“ (LSG-3710-0001).

5 **Änderungspunkte**

- **Änderungspunkt 1**

- Änderung von „Fläche für den Gemeinbedarf“ in „Wohnbaufläche“**

Nach Aufgabe der militärischen Nutzung wird vor dem Hintergrund des weiterhin bestehenden dringenden Bedarfes an Wohnbauflächen, der in den bestehenden Wohngebieten nicht gedeckt werden kann, die Änderung des Flächennutzungsplanes von „Flächen für den Gemeinbedarf“ in „Wohnbaufläche“ erforderlich, um in Übereinstimmung mit den regionalplanerischen Zielsetzungen mittelfristig ein ausreichendes Angebot an Wohnbauflächen in Rheine planungsrechtlich vorzubereiten. Im Sinne der Innenentwicklung sollen dabei die bereits baulich genutzten und erschlossenen Flächen des ehemaligen Kasernengeländes einer neuen Nutzung zugeführt werden.

- **Änderungspunkt 2**

- Änderung von „Fläche für den Gemeinbedarf“ in „Grünfläche“**

Zur Gliederung der geplanten Wohnbauflächen und zur Schaffung von Retentionsräumen zur Regenentwässerung des Gebietes ist in zentraler Lage des Änderungsbereichs die Anlage eines Grünzuges vorgesehen, der im Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ planungsrechtlich vorbereitet wird.

- **Änderungspunkt 3**
Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“

Für die innerhalb des Änderungsbereichs gelegenen Flächen einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle und ihrer Zuwegung (südliche Teile der Schorlemerstraße) und der Scharnhorststraße trifft der Flächennutzungsplan bisher die Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“. Im Sinne des oben dargestellten Planungsziels wird diese Darstellung nunmehr in „Wohnbaufläche“ geändert.

6 Natur und Landschaft / Freiraum

6.1 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Dies geschieht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

6.2 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Änderungsbereich aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw., ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Für den Änderungsbereich wurde eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung* durchgeführt.

Im Sinne der auf Flächennutzungsplanebene erforderlichen übersichtlichen Vorabschätzung der Artenschutzbelange ist unter Berücksichtigung der Größe des Änderungsbereiches, der gegebenen Störungsintensität durch den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb und der umgebenden (Biotop-)Strukturen, die auch geeignet scheinen, die gesetzlich geforderte „ökologische Funktion“ von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten sicherzustellen, davon auszugehen, dass bei Umsetzung des Planvorhabens unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen einschließlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können.

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

** WWK, Vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen der Bauleitplanung für die General-Wever-Kaserne in Rheine, Warendorf, 2015.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die erforderlichen

Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen planungsrechtlich zu sichern.

6.3 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

6.4 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Entwicklung einer Wohnbaufläche im Sinne der Innenentwicklung auf bisher bereits baulich genutzten Flächen.

Aufgrund der Nähe des Änderungsbereichs zu den bestehenden Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen in Rheine werden die aus der Planung künftig resultierenden Verkehrsbewegungen und die damit verbundenen Emissionen soweit als möglich minimiert.

Des Weiteren werden die Gebäude nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Energiebedarf sichergestellt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans kommt es aufgrund der umgebend vorherrschenden Freiraumstrukturen zu keiner erheblich negativen Beeinträchtigung auf das Siedlungsklima.

Im Gegenteil: es erfolgt die effektive Nachnutzung brachgefallener Siedlungsflächen und erspart die Inanspruchnahme bisher unverbrauchter Landschaftsräume. Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

7 Sonstige Belange

7.1 Erschließung

Der Änderungsbereich ist über die Aloysiusstraße im Westen, die Surenburgstraße im Norden, die Schorlemerstraße im Westen und die Scharnhorststraße / Elterstraße im Süden an das vorhandene Erschließungsnetz angebunden.

Zur Abschätzung der mit der baulichen Entwicklung des Kasernengeländes verbundenen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz wurde ein Verkehrsgutachten* erarbeitet.

Für die Umnutzung des ehemaligen Kasernengeländes zu einem Wohnstandort bietet das vorhandene Verkehrsnetz demnach grundsätzlich gute Voraussetzungen. Die Straßenräume der Aloysiusstraße, der Scharnhorststraße und der Schorlemerstraße sollen durch Umgestaltungen an die neuen Anforderungen angepasst werden. Im Detail erfolgt die Festlegung der erforderlichen Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit und Nutzungsqualität des öffentli-

* SHP Ingenieure
„Verkehrstechnisches
Gutachten General-Wever-
Kaserne“ Hannover, 08.2016

chen Straßenraumes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Im Hinblick auf den öffentlichen Nahverkehr werden keine weiteren Maßnahmen notwendig.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser wird für den Änderungsbe- reich durch den Ausbau der vorhandenen Netze sichergestellt. Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Nieder- schlagswasser) ist im Trennsystem vorgesehen. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch die Anbindung an das bestehende Kanalisationsnetz. Für das Niederschlagswasser ist eine Regenrück- haltung mit Einleitung in die Vorflut vorgesehen. Eine konkrete Flä- chensicherung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

7.3 Immissionsschutz

• Geruchsmissionen

Zur Abschätzung der mit der baulichen Entwicklung des gesamten Kasernengeländes verbundenen Geruchsmissionen wurde eine gutachterliche Untersuchung* durchgeführt.

Hier wurden die von dem vorhandenen landwirtschaftlichen Tierhal- tungsbetrieb verursachten Geruchsmissionen im Umfeld des Plan- gebietes ermittelt.

Im Bereich des Untersuchungsgebietes beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen unter Berücksichtigung möglicher Erweite- rungen des landwirtschaftlichen Betriebes maximal 9 % der Jahres- stunden. Der in der Geruchsmissionsrichtlinie NRW (GIRL) für Wohn- und Mischgebiete festgelegte maßgebliche Immissionsricht- wert von 10 % der Jahresstunden wird somit eingehalten. Somit ist mit der Planung auch keine einschränkende Wirkung im Hinblick auf mögliche Erweiterungen des landwirtschaftlichen Betriebes im Umfeld zu erwarten.

• Schallmissionen

Für die Baulandentwicklung auf der General-Wever-Kaserne wurde zudem eine schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf ein- wirkende Schallmissionen erarbeitet. Im Ergebnis ist festzustellen, dass im nördlichen Teil des Änderungsbereichs Schallmissionen aufgrund des Straßenverkehrs auf den angrenzenden Straßen ein- wirken. Ein ausreichender Schallschutz kann hier voraussichtlich durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden.

Darüber hinaus bestehen Schallmissionen ausgehend von der süd- lich verlaufenden Bahnstrecke. Nach den ersten Ermittlungen ist da- von auszugehen, dass die Orientierungswerte für die Tagzeit eingehalten werden, allerdings für die Nachtzeit Überschreitungen zu

* Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen „Immissions- schutztechnischer Bericht Nr. LG 12074.1/1, Lingen 21.07.2016
Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen „Immissions- schutztechnischer Bericht Nr. LG 12074.1/1 - Ergänzende Stellungnahme, Lingen 15.08.2016

erwarten sind. Im Rahmen der weiteren Planungen sind geeignete Maßnahmen festzulegen, um im Hinblick auf die Immissionen des Bahnverkehrs einen ausreichenden Schallschutz herzustellen.

7.4 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

- **Altlasten**

Ein Gutachten über mögliche Altlastenvorkommen im Änderungsbereich wird derzeit erarbeitet.

Im Hinblick auf die Beseitigung der Altbausubstanz wurde bereits ein Abbruch- und Entsorgungskonzept* erstellt.

Demnach ist mit schadstoffhaltigen Anteilen in der Bausubstanz zu rechnen, die gesondert auszubauen und zu entsorgen sind. Insbesondere ist mit asbesthaltigen Baustoffen, PCB – haltigen Wand- / Fußbodenfarben sowie asbesthaltigen Fußböden zu rechnen.

Nach dem Abschluss des Ausbaus der schadstoffhaltigen Materialien sollte vor der Freigabe zum endgültigen Abbruch eine Kontrolle durch den Gutachter erfolgen. Zudem wird eine gutachterliche Begleitung und Dokumentation der Abbruch- und Entsorgungsmaßnahmen insbesondere auch im Hinblick auf möglicherweise verdeckt eingebaute schadstoffhaltige Baustoffe empfohlen.

* SACK + TEMMER GBR Büro für Altlasten und Ingenieurgeologie „Abbruch- und Entsorgungskonzept / Rückbau der Gebäude, Bunker und Fahrflächen auf dem Gelände der General-Wever-Kaserne in Rheine“, Osnabrück, 21.07.2016

- **Kampfmittelvorkommen**

Für den Änderungsbereich wurde zudem eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt. Aufgrund des festgestellten Sondierungsbedarfs wird derzeit ebenfalls ein Gutachten im Hinblick auf die Kampfmittelbelastung erarbeitet.

7.5 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Änderungsbereich nicht unmittelbar betroffen. Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

8 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung des vorliegenden Flächennutzungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden.

Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

Der Umweltbericht ist in Bearbeitung und wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Rheine
Coesfeld, im November 2016

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld