

# Begründung

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144

Kennwort: "Goethestraße/Schillerstraße"

- Vorentwurf -

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines.....	4
2	Verfahren.....	4
3	Geltungsbereich.....	5
3.1	Lage und Abgrenzung.....	5
3.2	Bestand.....	5
4	Planungsvorgaben.....	6
4.1	Überörtliche Planungen: Landes- und Regionalplanung.....	6
4.1.1	Landesentwicklungsplan.....	6
4.1.2	Regionalplan.....	8
4.1.3	Fazit.....	9
4.2	Örtliche Planungen.....	10
4.2.1	Flächennutzungsplan.....	10
4.2.2	Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	11
4.2.3	Einzelhandel.....	12
5	Geplantes Vorhaben.....	13
5.1	Verträglichkeitsanalyse.....	14
5.2	Immissionsschutz.....	14
6	Begründung der Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes.....	14
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
6.3	Bauweise, Baugrenzen.....	16
6.4	Verkehrliche Erschließung, Ein- und Ausfahrten.....	16
6.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.....	16
6.6	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	17
6.7	Fläche für Stellplätze.....	17
7	Städtebauliche Daten.....	17
8	Technische Erschließung.....	17
9	Auswirkungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes.....	18
9.1	Auswirkungen auf die Umgebung.....	18
9.2	Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange.....	18
9.3	Auswirkungen auf Umweltbelange.....	18
9.4	Klimaschutz / Klimawandel.....	19
10	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	19

## ANLAGEN

- SCOPING-Unterlagen zum UMWELTBERICHT gem. § 2a BauGB, IPW 2018
- Artenschutzbeitrag Stufe 1, IPW *in Bearbeitung*
- Schalltechnische Untersuchung, ZECH Ingenieurgesellschaft 2018
- Schalltechnische Untersuchung, ZECH Ingenieurgesellschaft 2006

---

### **Bearbeitung:**

Wallenhorst, 2018-09-20  
Proj.-Nr. 218072

Dipl. Ing. (FH) Monika Dralle

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**  
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner  
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88  
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

## 1 Planungsanlass / Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 144 Kennwort: „Goethestraße / Schillerstraße“ ist seit dem 31.03.2007 rechtskräftig. Mit ihm wurden für einen Bereich zwischen der „Goethestraße“ und der „Schillerstraße“, beidseits der „Salzbergener Straße“ Mischgebiete und ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 ist der Antrag auf Erweiterung einer bestehenden Betriebsstätte (Lebensmitteldiscounter). Um im Rahmen von betrieblichen Marktanpassungen eine Erweiterung und Modernisierung der Betriebsstätte zu ermöglichen, soll die bestehende Bebauung abgerissen und die Neubebauung funktional und gestalterisch unter Einbeziehung eines angrenzenden Nachbargrundstücks in die Umgebung eingefügt werden.

Um die vorgenannten Zielsetzungen und konkreten Planungen umsetzen zu können, wird die 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 144 Kennwort: „Goethestraße / Schillerstraße“ erforderlich.

Parallel führt die Stadt Rheine die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes Kennwort: „Nahversorgungszentrum Salzbergener Straße“ durch.

Das Vorhaben entspricht den städtischen Zielsetzungen zur Sicherung der Einzelhandelsversorgung am Standort und im Stadtteil und liegt insoweit im öffentlichen Interesse.

## 2 Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ die Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 Kennwort: „Goethestraße / Schillerstraße“ beschlossen.

Durch den Bebauungsplan werden großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> zugelassen. Damit wird die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Satz 1 UVPG i. V. m. Anlage 1 Nr. 18.6.2 und Nr. 18.8 unterliegen. Daher wird ein zweistufiges „Regelverfahren“ durchgeführt.

In einem ersten Verfahrensschritt wird demgemäß in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_.\_\_.\_\_\_\_ die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes werden alle Unterlagen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieses Zeitraums besteht erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Im gleichen Zeitraum findet gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

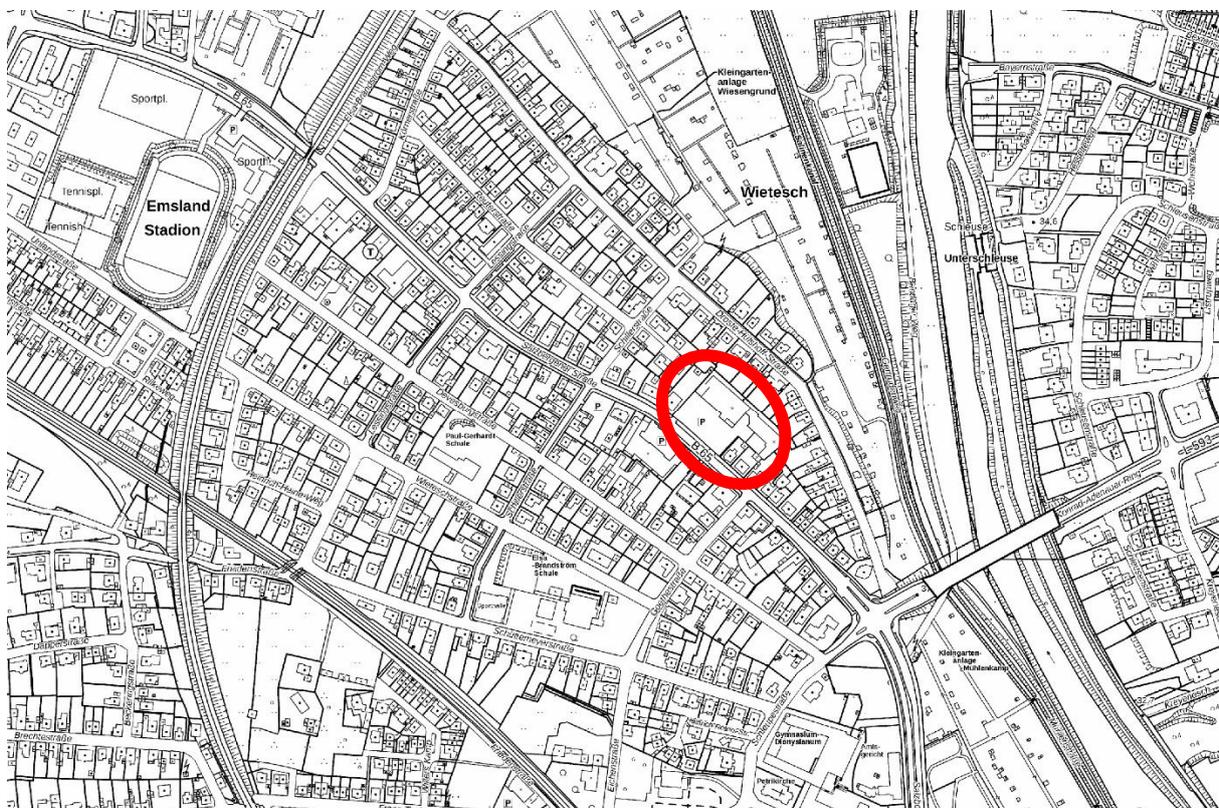
### 3 Geltungsbereich

#### 3.1 Lage und Abgrenzung

Der etwa 0,7 ha große Geltungsbereich befindet sich im Nordwesten der Stadt Rheine zwischen der „Salzbergener Straße“ (B 481) und der „Droste-Hülshoff-Straße“, westlich der Ems. Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohn- und Geschäftsbebauung geprägt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Südwesten von der „Salzbergener Straße“ (B 481) und in den übrigen Bereichen von Wohngrundstücken begrenzt.

Die Begrenzung des Plangebietes orientiert sich an vorhandenen Flurstücksgrenzen.



Lage des Geltungsbereiches

(Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 Land NRW / Kreis Steinfurt (2018), unmaßstäblich)

#### 3.2 Bestand

Der Geltungsbereich umfasst die bestehende Betriebsstätte von Aldi, ein Geschäftshaus mit Getränkemarkt und Bäckerei/Konditorei/Café sowie die zugehörigen Stellplätze. Zudem ist ein südöstlich angrenzendes Wohngrundstück in den Geltungsbereich einbezogen. Das Plangebiet ist voll erschlossen und derzeit bereits vollständig bebaut.



Luftbild (Land NRW (2018) Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), unmaßstäblich)

## 4 Planungsvorgaben

### 4.1 Überörtliche Planungen: Landes- und Regionalplanung

#### 4.1.1 Landesentwicklungsplan

Ziel der Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) von 2016 ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Es ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen des Landes beiträgt, umzusetzen (s. Pkt. 1 LEP NRW).

Nach den Darstellungen des LEP NRW 2016 ist Rheine als Siedlungsraum/Mittelzentrum festgelegt. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden hat sich innerhalb des Siedlungsraumes bedarfsgerecht, nachhaltig und umweltverträglich zu vollziehen (s. Pkt. 2 LEP NRW).

Das Plangebiet liegt inmitten der historisch gewachsenen Kulturlandschaft „Westmünsterland“. Die Vielfalt der Kulturlandschaften und des raumbedeutsamen kulturellen Erbes ist im besiedelten und unbesiedelten Raum zu erhalten und im Zusammenhang mit anderen räumlichen Nutzungen und raumbedeutsamen Maßnahmen zu gestalten (s. Pkt. 3 LEP NRW).

Ein weiteres Ziel des LEP NRW 2016 ist die flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung. Sie ist an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, der vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten (s. Pkt. 6.1-1 LEP NRW).

Gemäß Pkt. 6.5 LEP NRW dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen dabei nur in bestehenden bzw. neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen dargestellt und festgesetzt werden. Zentrenrelevante Sortimente gemäß LEP NRW 2016 sind:

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Bücher; Bekleidung, Wäsche; Schuhe, Lederwaren; medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel; Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik; Spielwaren; Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte); Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto - ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten); Uhren, Schmuck und
- Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

Weitere sind in den ortstypischen Sortimentslisten der jeweiligen Gemeinde definiert.

Sondergebiete für Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dürfen ausnahmsweise auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Bei Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschritten werden.

Sondergebiete für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt. Insgesamt soll der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes 2.500 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten.

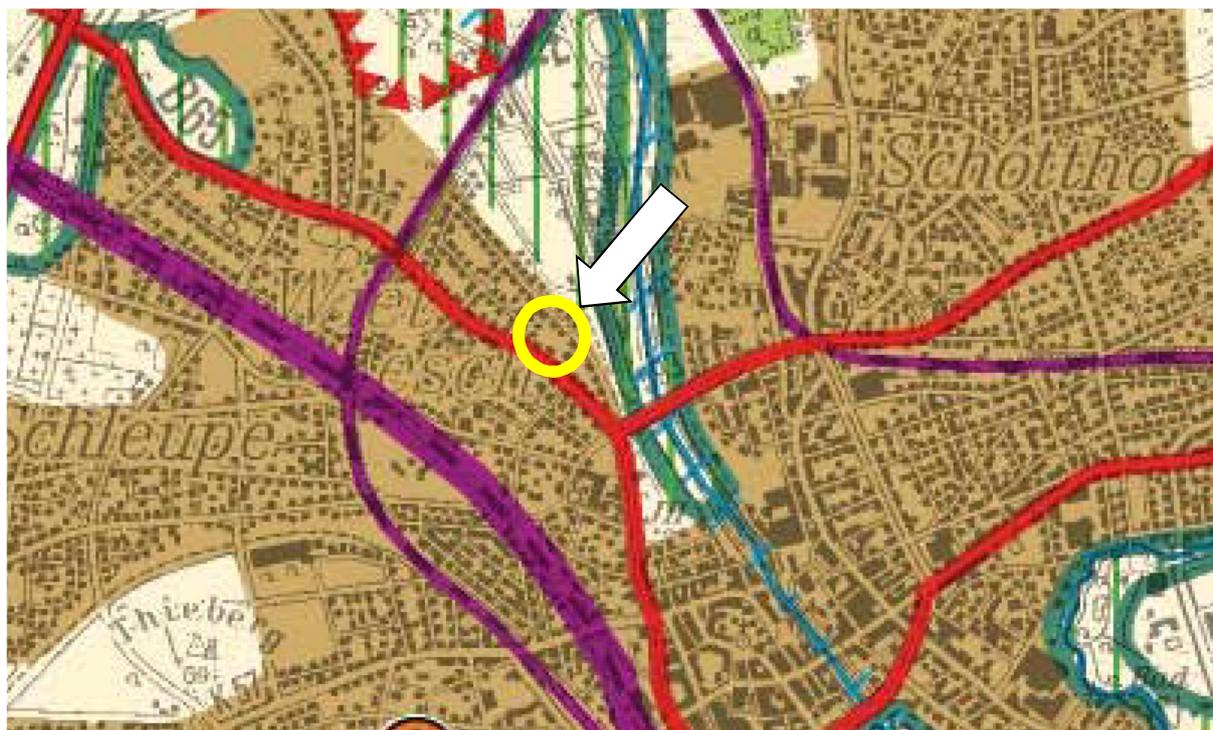
Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erwei-

terung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

Gemäß LEP NRW 2016 soll der Freiraum erhalten und seine Nutz-, Schutz-, Erholungs- und Ausgleichsfunktionen gesichert und entwickelt werden. Der Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraums ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (s. Pkt. 7.1 LEP NRW).

#### 4.1.2 Regionalplan



*Ausschnitt aus dem Regionalplan Münsterland (unmaßstäblich)*

Gemäß Regionalplan Münsterland 2014 hat die kommunale Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung. Dauerhaft nicht mehr benötigte Flächenreserven sind wieder dem Freiraum zuzuführen (s. Pkt. II.1 77 RP).

Die Entwicklung von Bauflächen und Baugebieten im Sinne der §§ 2 - 8 und § 10 BauNVO soll sich grundsätzlich innerhalb der dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche vollziehen (s. Pkt. III.1 118 RP).

Eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) soll gewährleistet und gesichert sowie Einzelhandelsbetriebe verbrauchernah und

städtebaulich integriert angesiedelt werden. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auch die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsbereich zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass die Errichtung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung führen.

Die Kommunen sollen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte mit Leitlinien und städtebaulichen Zielen für ihre künftige Einzelhandels- und Zentrenentwicklung erarbeiten und fortschreiben. Insbesondere sollen sie, als wichtige Grundlage für die Bauleitplanung, ihre zentralen Versorgungsbereiche abgrenzen und eine ortsspezifische Sortimentsliste erstellen (s. Pkt. III.1 142 - 145 RP).

Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche dargestellt bzw. festgesetzt werden (s. Pkt. III.1 146 RP)

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalplans Münsterland ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Hierbei handelt es sich um ein Vorranggebiet, welches dem nachweisbaren Bedarf entsprechend in Anspruch genommen werden darf. Die im Flächennutzungsplan vorhandenen Flächenreserven sind vorrangig zu entwickeln (s. Pkt. III.1 121 - 123 RP).

Nordöstlich des Plangebietes ist ein Bereich mit Freiraumfunktion zum Schutz der Natur und zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung dargestellt. Gleichzeitig befindet sich hier auch der Überschwemmungsbereich der Ems.

Auf diesen Flächen ist zum einen dem Arten- und Biotopschutz Vorrang vor beeinträchtigenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einzuräumen (s. Pkt. IV.4 386 RP).

Zum anderen sollen in diesem Bereich die Bodennutzung und ihre Verteilung auf die Erhaltung und die nachhaltige Wiederherstellung der natürlichen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Erholungseignung ausgerichtet werden. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung dieser Funktionen führen können, sollen möglichst vermieden werden (s. Pkt. IV.5 433 RP).

Der Überschwemmungsbereich ist für den Abfluss und die Retention von Hochwasser zu erhalten und zu entwickeln. Er ist von entgegenstehenden Nutzungen, insbesondere von zusätzlichen Siedlungsflächen, freizuhalten (s. Pkt. IV.6 477 RP).

Südwestlich des Plangebietes verläuft die „Salzbergener Straße“ (B 65). Sie ist als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr dargestellt, die vor allem einen bedarfsgerechten Leistungsaustausch zwischen Oberzentren, großen Mittelzentren und Verdichtungsgebieten ermöglichen sollen (s. Pkt. VII.4 603 RP).

#### **4.1.3 Fazit**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Modernisierung der bestehenden Betriebsstätte eines Lebensmitteldiscounters geschaffen. Es werden bereits planungsrechtlich gesicherte Flächen

beansprucht, so dass einer Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird. Die Innenentwicklung wird unterstützt.

Das Plangebiet liegt inmitten des Allgemeinen Siedlungsbereiches von Rheine. Damit wird das Ziel unterstützt, dass die Entwicklung von Bauflächen und Baugebieten, insbesondere auch von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO, grundsätzlich auf diese Bereiche zu beschränken ist.

Die Stadt Rheine verfügt mit dem Masterplan Einzelhandel über ein kommunales, von der Politik beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die gesamte Stadt. Ergänzend dazu wurde ein vertiefendes Nahversorgungskonzept erstellt. Gemäß Masterplan Einzelhandel liegt das Plangebiet innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum „Salzbergener Straße“. Es ist eine Sicherung des Magnetbetriebes sowie ggf. eine kleinteilige Arrondierung des Nahversorgungsangebots anzustreben. Auch qualitative und gestalterische Verbesserungen sind ggf. möglich und sinnvoll.

Zur Beurteilung, ob die geplante Erweiterung und Modernisierung der bestehenden Betriebsstätte eines Lebensmitteldiscounters mit den Regelungen des Masterplans Einzelhandel und dem Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine sowie auch den landesplanerischen Regelungen des LEP NRW 2016 kompatibel ist, wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 eine Verträglichkeitsanalyse erarbeitet.

*Die Ergebnisse werden zur öffentlichen Auslegung ergänzt.*

Von einer Beeinträchtigung der nordöstlich des Plangebietes dargestellten Freiraumfunktionen zum Schutz der Natur und zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung sowie dem Überschwemmungsbereich der Ems wird nicht ausgegangen. Auch auf die südwestlich verlaufende Bundesstraße wird die Planung voraussichtlich keine Auswirkungen haben.

Die Planungen zur Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigen damit die vorgenannten Ziele der Landes- und Regionalplanung.

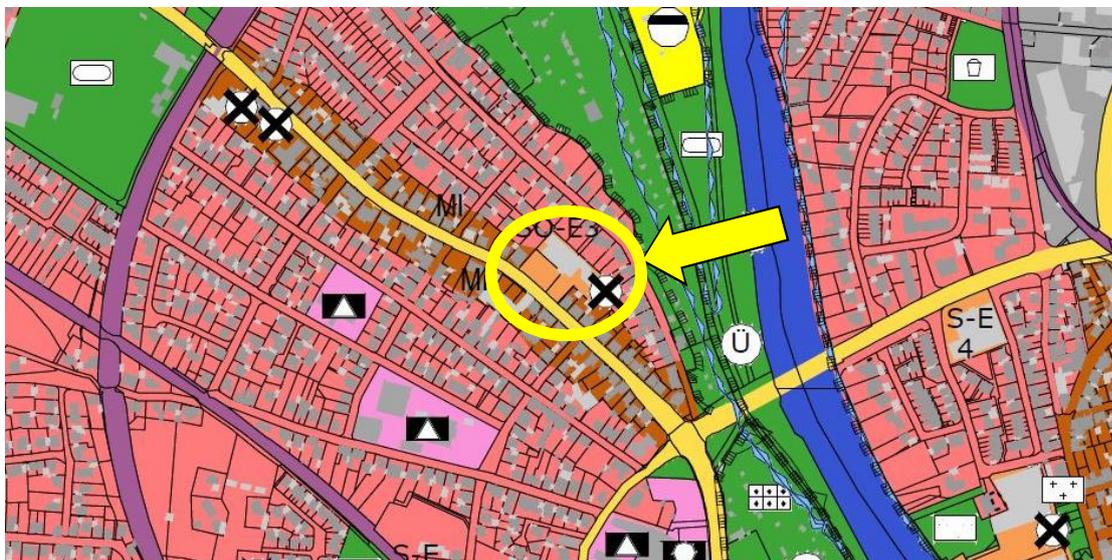
## **4.2 Örtliche Planungen**

### **4.2.1 Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt den überwiegenden Bereich des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung als Sondergebiet des großflächigen Einzelhandels „Nahversorgungszentrum“ mit max. 1.580 qm Verkaufsfläche (SO-E3) dar. Im Südosten des Geltungsbereiches ist ein einzelnes Grundstück als Mischgebiet dargestellt.

Für die Erweiterung der bestehenden Betriebsstätte eines Lebensmitteldiscounters wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Rahmen dieser Änderung wird die max. zulässige Verkaufsfläche des Sondergebietes des großflächigen Einzelhandels „Nahversorgungszentrum“ auf max. 1.880 qm erhöht. Das Mischgebiet wird in das Sondergebiet des

großflächigen Einzelhandels einbezogen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dieser geänderten Darstellung. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

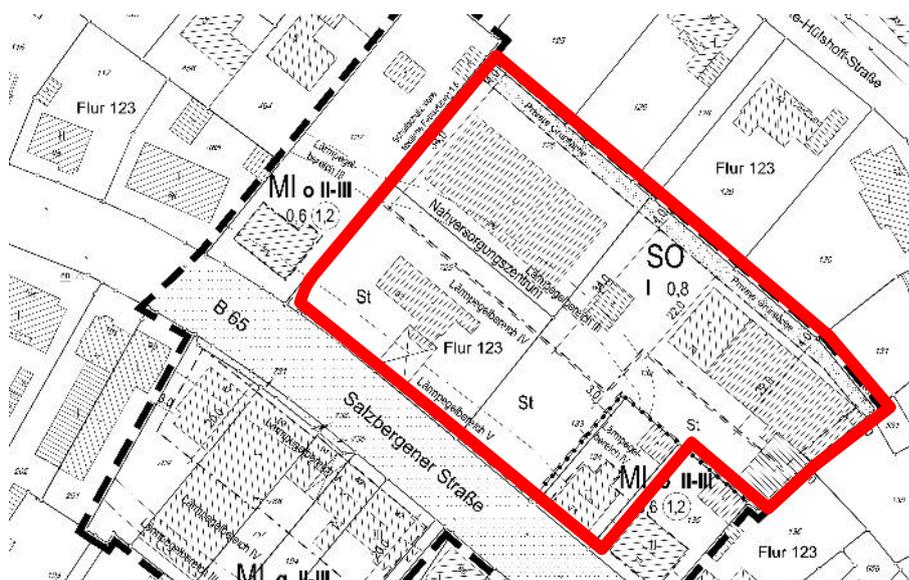


Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine (unmaßstäblich)

#### 4.2.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 144 Kennwort: „Goethestraße / Schillerstraße“ (Ursprungsplan) ist seit dem 31.03.2007 rechtskräftig.

Inzwischen wurden 2 Änderungen durchgeführt. Von der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 ist keine dieser Änderungen betroffen. Die Geltungsbereiche der 1. und 2. Änderung liegen südwestlich der „Salzbergener Straße“.



Rechtskräftiger B-Plan Nr. 144 Kennwort: „Goethestr. / Schillerstr.“ (unmaßstäblich)

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 Kennwort: „Goethestraße / Schillerstraße“ wird ein Teilbereich des Ursprungsplanes überplant.

Der Ursprungsplan setzt für den Änderungsbereich als Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ (MI) und „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) fest.

Für das „Mischgebiet“ wurden folgende Regelungen getroffen:

- Geschossflächenzahl (GFZ 1,2)
- Grundflächenzahl (GRZ 0,6)
- Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (II-III)
- offene Bauweise mit begrenztem Baufenster (Baugrenze)
- Lärmpegelbereiche

Für das „Sonstige Sondergebiet“ wurden folgende Regelungen getroffen:

- Grundflächenzahl (GRZ 0,8)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (I)
- begrenztes Baufenster (Baugrenze)
- Fläche für Stellplätze
- Lärmschutzwand im Nordwesten und Lärmpegelbereiche
- private Grünfläche im Norden

Es sind zudem Pflanzgebote für Laubbäume auf Pkw-Stellplatzflächen festgesetzt.

#### **4.2.3 Einzelhandel**

##### **Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine - Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes - (Junker und Kruse, Sept. 2012)**

Gemäß „Masterplan Einzelhandel“ liegt der Stadtbezirk 04 nordwestlich der Innenstadt und umfasst die Stadtteile Bentlage und Wietesch. In diesem Stadtbezirk ist mit rund 1.900 qm Verkaufsfläche in der Branche Nahrungs- und Genussmittel eine durchschnittliche einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung gegeben. Die bedeutendste räumliche Angebotskonzentration (u. a. Aldi Discounter, Getränkemarkt) befindet sich an der Salzbergener Straße, die als Hauptverkehrsachse das Rückgrat des Stadtbezirks bildet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des gemäß „Masterplan Einzelhandel“ abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum „Salzbergener Straße“. Es handelt sich um einen kompakten Standort beiderseits der Salzbergener Straße mit Lebensmitteldiscounter als Magnetbetrieb und ergänzenden Fachmarktangeboten sowie kleinteiligem Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz. Das Zentrum ist derzeit gut aufgestellt und entspricht in seiner Dimensionierung der Versorgungsfunktion für sein Umfeld. Es ist eine Sicherung des Magnetbetriebes sowie ggf. eine kleinteilige Arrondierung des Nahversorgungsangebots anzustreben. Auch qualitative und gestalterische Verbesserungen sind ggf. möglich und sinnvoll.

Neben der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche wurden im Rahmen des „Masterplans Einzelhandel“ die nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente definiert „Rheiner Sortimentsliste“.

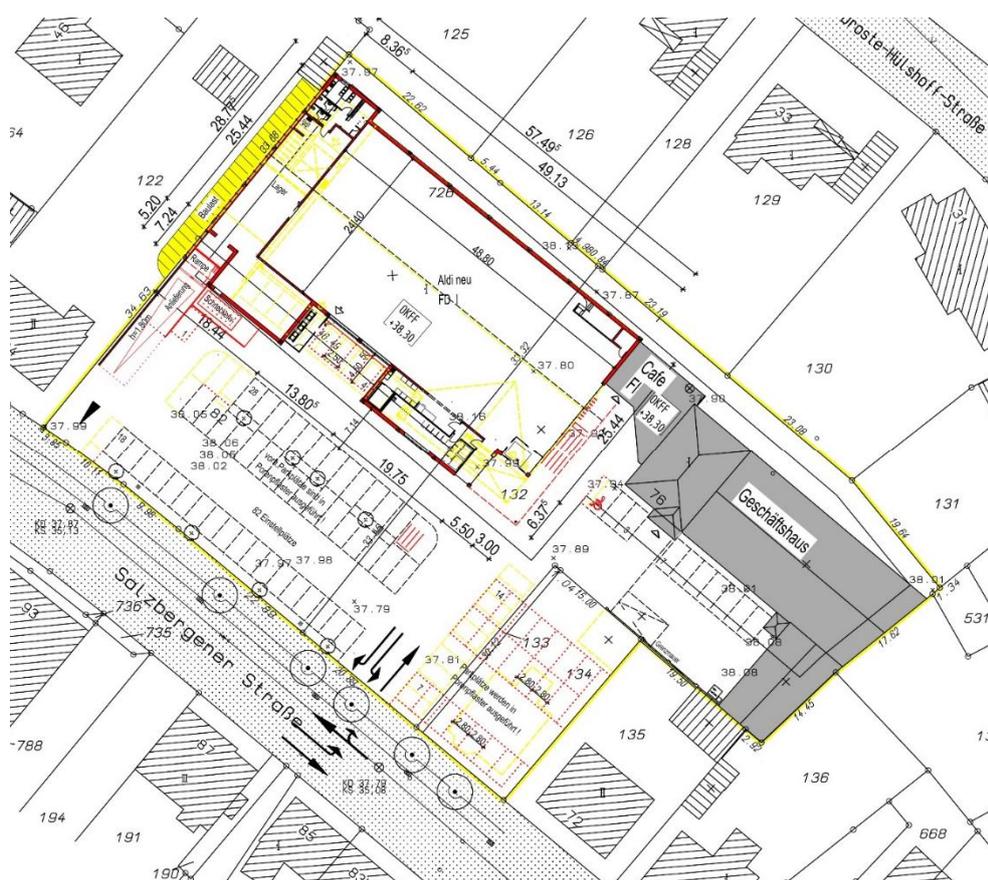
## Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine - in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel - (Junker und Kruse, Nov. 2015)

Gemäß Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine sind in dem Nahversorgungszentrum Salzbergener Straße keine untersuchungsrelevanten Veränderungen zu verzeichnen.

Für die zukünftige Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Rheine wird u. a. folgendes Ziel genannt: „Erhaltung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung insbesondere durch funktionsfähige Grund- und Nahversorgungszentren“.

Das Nahversorgungszentrum Salzbergener Straße weist ein konstantes Angebot auf und entspricht in seiner Dimensionierung grundsätzlich der Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche der Stadtteile Wietesch und Bentlage. Derzeit ist hier kein Handlungsbedarf erkennbar.

## 5 Geplantes Vorhaben



Lageplan „Abbruch und Neubau eines Aldi-Marktes“, Entwurfswerkstatt  
das architekturbüro Architekt Dipl.-Ing. (FH) Jens Meyer, Lindern März 2018

Es ist geplant, die bestehende Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches tlw. abzureißen und die Neubebauung funktional und gestalterisch unter Einbeziehung angrenzender Nachbargrundstücke in die Umgebung einzufügen.

Es soll eine attraktive und zeitgemäße Ausgestaltung und Orientierung dieses Nahversorgungsbereiches der Stadt Rheine erreicht werden.

## 5.1 Verträglichkeitsanalyse

Zur Beurteilung, ob die geplante Erweiterung und Modernisierung der bestehenden Betriebsstätte eines Lebensmitteldiscounters mit den Regelungen des Masterplans Einzelhandel und dem Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine sowie auch den landesplanerischen Regelungen des LEP NRW 2016 kompatibel ist, wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 eine Verträglichkeitsanalyse erarbeitet.

*Die Ergebnisse werden zur öffentlichen Auslegung ergänzt.*

## 5.2 Immissionsschutz

Um die zu erwartende Geräuschsituation durch den geplanten Ersatzneubau eines ALDI-Marktes an der Salzbergener Straße in Rheine sowie eines an diesem Standort bestehenden Getränkemarktes und eines Gastronomiebetriebes (Café, Bäckerei, Konditorei) ermitteln und beurteilen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen „Schalltechnischer Bericht Nr. LL14078.1/02“, Sept. 2018).

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass *„durch den Betrieb des Nahversorgungszentrums die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm - auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch den Betrieb des südlich gelegenen Wohn- und Geschäftshauses an der Salzbergener Straße 89-95 - an allen Immissionspunkten im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten bzw. unterschritten werden.“*

*„Auch durch die Einwirkungen von kurzzeitigen Geräuschspitzen sind keine Überschreitungen der hierfür zulässigen Maximalwerte für Einzelergebnisse gemäß TA Lärm zu erwarten.“*

Damit ist das konkrete Vorhaben aus schalltechnischer Sicht umsetzbar.

## 6 Begründung der Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ wird aus dem Ursprungsplan übernommen. Es wird weiterhin die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit ergänzenden Nutzungen gewährleistet.

Für das konkrete Vorhaben zur Erweiterung der bestehenden Betriebsstätte des Lebensmitteldiscounters ist es erforderlich ein südöstlich angrenzendes Nachbargrundstück mit in das sonstige Sondergebiet einzubeziehen. Das ursprünglich festgesetzte Mischgebiet für diesen Bereich wird überplant und damit aufgehoben.

Durch die Erweiterung des sonstigen Sondergebietes (SO) wird im Rahmen von betrieblichen Marktanpassungen eine Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Lebensmitteldiscounters ermöglicht.

Für den Lebensmitteldiscounter wird die Verkaufsfläche auf 1.200 qm erhöht. Auf diese Weise wird eine Erweiterung der Verkaufsfläche um 300 qm und die gemäß Masterplan Einzelhandel empfohlene Sicherung sowie qualitative und gestalterische Verbesserung des Magnetbetriebes im Nahversorgungszentrum Salzbergener Straße ermöglicht.

Die zulässigen Verkaufsflächen für den Getränkemarkt (500 qm) und den Backshop/das Café (180 qm) werden unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

Um zu vermeiden, dass mit der Festsetzung einer auf das Baugebiet bezogenen maximalen Verkaufsflächenobergrenze dem Grunde nach bereits durch einen Grundstückseigentümer die zulässige Verkaufsfläche ausgenutzt werden kann, wird zusätzlich eine Verhältniszahl festgesetzt. Durch die ermittelte und festgesetzte Verkaufsflächenzahl wird das Verhältnis der Verkaufsfläche zur Baugrundstücksfläche vorgegeben, da es sich bei dem Bauleitplan um eine Angebotsplanung handelt. Die Verkaufsflächenzahl erlaubt, unabhängig von der Anzahl der potentiellen Baugrundstücke bzw. Grundstückseigentümer, die Regelung der maximalen städtebaulichen und absatzwirtschaftlich zulässigen Verkaufsfläche im Plangebiet.

Entsprechend der Festsetzungen im Ursprungsplan werden auch zukünftig die zulässigen Sortimenten innerhalb des Plangebietes beschränkt. Sie wurden auf Grundlage der „Rheiner Sortimentsliste“ gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 angepasst/aktualisiert.

Wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 144 (Ursprungsplan) werden neben den vorgeannten Hauptnutzungen auch zukünftig eine Betriebswohnung sowie Büro, Verwaltungs- und Lagerräume bzw. -gebäude zugelassen.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur Zahl der Vollgeschosse getroffen. Die Festsetzungen werden grundsätzlich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 144 (Ursprungsplan) übernommen.

Für das sonstige Sondergebiet wird danach eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich hierbei an der max. zulässigen Obergrenze für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO. Es wird gemäß § 17 (2) BauNVO eine Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen ermöglicht. Danach kann das Plangebiet zu 90 % versiegelt werden. Diese Überschreitung ist städtebaulich vertretbar, da das Plangebiet durch Verkehrsflächen bzw. bebaute Nachbargrundstücke begrenzt und somit eine Flächenausdehnung kaum möglich ist. Der Versiegelungsgrad ist im Bestand bereits nahezu erreicht.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird auch weiterhin eine hohe Bauflexibilität gewährleistet, wodurch das jeweilige Grundstück optimal ausgenutzt werden kann. Für großflächige Einzelhandelsbetriebe besteht neben den erforderlichen Flächen für die Gebäude insbesondere

ein hoher Flächenbedarf für notwendige Stellplätze. Diese Anforderungen können durch den hohen möglichen Ausnutzungsgrad erfüllt werden.

Als Höhenbegrenzung wird auch weiterhin eine 1-geschossige Bebauung festgesetzt. Damit wird sich das konkrete Vorhaben auch zukünftig in die Umgebung einfügen.

### **6.3 Bauweise, Baugrenzen**

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, wonach Gebäude, die eine Länge von über 50 m haben, zugelassen werden können. Diese Festsetzung ist für das sonstige Sondergebiet und zur Umsetzung des konkreten Bauvorhabens erforderlich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Das Baufenster ist so gewählt, dass zum einen eine relativ hohe Flexibilität für die Lage und Dimension der Bebauung besteht. Zum anderen wird dadurch aber auch die Lage der überwiegenden Stellplatzfläche im nördlichen Plangebiet vorgegeben.

### **6.4 Verkehrliche Erschließung, Ein- und Ausfahrten**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt auch zukünftig über die bestehenden Ein- und Ausfahrten zur „Salzbergener Straße“ (B 65). Um den Verkehrsfluss auf der Bundesstraße auch weiterhin zu gewährleisten werden die verkehrsrechtlichen Regelungen insofern aufgegriffen, dass es einen Ein- und Ausfahrtbereich gibt. Bei der zweiten Zufahrt handelt sich lediglich um eine Ausfahrt.

### **6.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum Ursprungsplan (B-Plan Nr. 144 Kennwort: „Goethestraße/Schillerstraße“, s. Anlage) wurden u. a. die zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes, hervorgerufen durch die „Salzbergener Straße“ ermittelt und beurteilt (Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen März 2006).

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 144 aus schalltechnischer Sicht hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen aufgestellt werden kann, wenn Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen werden. Diese sind erforderlich, da die Orientierungswerte der DIN 18005 in Teilbereichen überschritten werden.

Daher wurden die Lärmpegelbereiche im Sinne der DIN 4109 zur Auslegung von passiven Lärmschutzmaßnahmen ermittelt. Die der Bemessung zugrunde zu legenden Lärmpegelbereiche III - V sind in den textlichen Festsetzungen definiert und in der Planzeichnung entsprechend dargestellt. Dadurch werden die passiven Lärmschutzmaßnahmen abschließend festgesetzt.

## 6.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Eingrünung des Plangebietes gegenüber den nordöstlich angrenzenden Wohngrundstücken ist auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern eine Hecke anzupflanzen. Die Festsetzung erfolgt anstelle der im Ursprungsplan festgesetzten privaten Grünfläche. Eine Eingrünung in nordöstliche Richtung wird dadurch aber weiterhin sichergestellt.

Je angefangene 6 Stellplätze ist ein Laubbaum innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zu pflanzen. Hierdurch erfolgt bei ggf. größerer Anzahl von Stellplätzen eine Begrünung des Gebietes, was zu einer ökologischen als auch gestalterischen Aufwertung führt.

## 6.7 Fläche für Stellplätze

Der Bereich außerhalb des Baufensters wird als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass der überwiegende Teil der erforderlichen Stellplätze nach Südwesten zur Bundesstraße hin orientiert eingerichtet wird. Zusätzlich können aber auch innerhalb des Baufensters Stellplätze hergestellt werden.

## 7 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereiches	Fläche [m <sup>2</sup> ]
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettobauland - sonstiges Sondergebiet (SO), davon               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 + Überschreitung = 90 % des Nettobaulands) 5.871</li> <li>○ nicht überbaubare Grundstücksfläche, davon 652                   <ul style="list-style-type: none"> <li>– Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern (338)</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	
<b>Summe</b>	<b>6.523</b>

## 8 Technische Erschließung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen (Löschwasser, Trinkwasser, Strom- und Gas, Fernmeldenetz, Schmutzwasser, Oberflächenentwässerung und Abfall) sind vorhanden und können für bauliche Entwicklungen genutzt bzw. ggf. erweitert werden.

Auf die bestehende technische Infrastruktur (wie Kanalisation, Kläranlage) von Rheine ist durch die Planung nur eine geringfügig höhere Auslastung zu erwarten.

### Grundwassernutzung

Südlich des Plangebietes liegt der Altstandort „ehem. chemische Reinigung Nieweler“. Die „Abstromfahne“ dieser Altlast (chlorierte Kohlenwasserstoffe) wurde unter dem Gelände des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachgewiesen. Auf eine Nutzung des Grundwassers in jeglicher Form einschließlich der Versickerung von Oberflächenwasser ist daher im Plangebiet zu verzichten.

Die im Plangebiet vorhandenen Grundwasserbeobachtungsmessstellen sind an Ort und Stelle zu belassen und durch geeignete Maßnahmen während und nach Baumaßnahmen gegen Beschädigungen zu schützen. Bei Beseitigung/Beschädigung der vorhandenen Messstellen sind diese in enger Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde/Kreis Steinfurt unverzüglich wiederherzustellen. Die Kosten hierfür sind vom Schadensverursacher zu tragen.

## **9 Auswirkungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes**

### **9.1 Auswirkungen auf die Umgebung**

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen. Das sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ bleibt in seiner Art bestehen. Es wird weiterhin die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit ergänzenden Nutzungen gewährleistet.

Es wird lediglich die Verkaufsfläche erhöht, eine geringfügige Überschreitung der überbaubaren Fläche ermöglicht und das Baufenster sowie die Fläche für Stellplätze an das konkret geplante Vorhaben angepasst.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 wurde für den geplanten Ersatzneubau des Aldi-Marktes eine schalltechnische Untersuchung erstellt (ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen „Schalltechnischer Bericht Nr. LL14078.1/01“, Juni 2018). Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass, auch unter Berücksichtigung einer möglicherweise vorliegenden Vorbelastung, durch den geplanten ALDI-Markt die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm an allen Immissionspunkten im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten bzw. unterschritten werden.

### **9.2 Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange**

Durch die Erweiterung und Modernisierung der bestehenden Betriebsstätte wird es temporär zu einer Stärkung der regionalen Wirtschaft durch Bauaufträge zum Ausbau der Erschließung und zur Errichtung/Umgestaltung der Gebäude und Einrichtungen kommen.

### **9.3 Auswirkungen auf Umweltbelange**

Als Bestandteil dieser Begründung wird bis zur öffentlichen Auslegung ein Umweltbericht erstellt. Nach § 2 (4) BauGB legt die Stadt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Diese Festlegung des Umfangs des Umweltberichtes erfolgt gemäß § 4 (1) BauGB unter Beteiligung der Behörden. Eine erste Bestandsanalyse mit Gliederungs- und Themenübersicht für den Umweltbericht („Scoping“-Unterlage) ist anliegend beigefügt.

Die vorliegenden Unterlagen dienen u. a. dem Zweck, Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

Die Vorgaben des Naturschutzgesetzes hinsichtlich der Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz) werden durch den Umweltbericht berücksichtigt.

#### **9.4 Klimaschutz / Klimawandel**

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 (5) BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „*soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.*“ Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten sowie der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren, wird nicht von einer Beeinträchtigung der klimatischen Verhältnisse im Ortsbereich von Rheine ausgegangen. Das Plangebiet unterliegt bereits vollständig einer baulichen Nutzung.

#### **10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 Kennwort: „Goethestraße/Schillerstraße“ wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Rheine ausgearbeitet.

Wallenhorst, \_\_\_\_-\_\_-\_\_

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....  
Johannes Eversmann