

## ANLAGE 1 zur Vorlage Nr.156/19

36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine  
Kennwort: "Nahversorgungszentrum Salzbergener Straße"

### I. Abwägungsbeschluss

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

##### 1.1 Anlieger der Salzbergener Straße, 48431 Rheine; Schreiben vom 12. März 2019

#### Inhalt:

*„Im Verfahren 36. Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir als Eigentümer/Nutzer der Immobilie Rheine Salzbergener Straße XX Kenntnis vom Vorentwurf – Stand 20. 09. 2018 – genommen.*

*Auf der Grundlage des Vorentwurfes, der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse Junker + Kruse vom Januar 2019 und des Schalltechnischen Bericht Nr. LL 14078.1/02 der ZECH GmbH vom 17. 09. 2018 sind folgende Einwendungen zu erheben:*

*Das Erfordernis der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes wird Gutachterseits mit den städtischen Zielsetzungen zur Sicherung der Einzelhandelsversorgung am Standort und im Stadtteil begründet.*

*„Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Rheine gesichert werden. Dabei werden folgende Belange besonders berücksichtigt:*

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,*
- Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,*
- Die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,*
- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.“*

*U.E. wird durch die Änderung gerade nicht die mittelständische Struktur, sondern ausschließlich die Verkaufsfläche eines einzelnen Konzerns zu Lasten des Mittelstandes exklusiv gefördert. Die Erweiterung des Sondergebietes um 600 qm zur Schaffung von Parkplätzen geht darüber hinaus zu Lasten des bisherigen Mischgebietes, insbesondere zu Lasten von drei bestehenden Wohneinheiten (Salzbergener Straße Haus Nr. 74). Insofern wird eine Zweckentfremdung von Wohnraum betrieben.*

*Ziel des Landesentwicklungsplans NRW 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).*

*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.

Insofern spiegelt die geplante Änderung nicht die Zielsetzung des LEP NRW 2016 wieder, da sie weder

- flächensparend
- noch bedarfsgerecht ausgestaltet ist und
- die Kaufkraft der Einwohner überschreitet.
- 

Die Erweiterung der Verkaufsfläche 300 qm umfasst 19% der bisherigen Fläche, die Vernichtung von Wohnbebauung zugunsten von 10 weiteren Parkplätzen umfasst mit 600 qm eine Ausweitung um ca. 10% der bisherigen Grundstücksfläche.

Das Gutachten Junker + Kruse von Januar 2019 beziffert auf Basis der Einwohnerzahl für den im Untersuchungsraum (40.100 Einwohner) ein sortimentsspezifisches Kaufkraftvolumen von insgesamt 21,2 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau erreicht in der Stadt Rheine einen Wert von 95,2 (2017). Dieser Wert liegt knapp 5% unter dem bundesdurchschnittlichen Indexwert (100), wobei die statistische Pro-Kopf-Kaufkraft in der projektrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bei rund 2.250 Euro liegt.

Für den Lebensmitteldiscounter Aldi gehen Branchenveröffentlichungen von einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rund 6.650 Euro/m<sup>2</sup> aus (Hahn Gruppe (2018). Retail Real Estate Report Germany 2018/2019. Bergisch-Gladbach: S. 27). Demnach entfallen auf Aldi bei der bisherigen Verkaufsfläche von 800 qm 5,2 Mio. Umsatz, also 24,53% des sortimentsspezifischen Kaufkraftvolumens und nach Erweiterung mit 6,6 Mio. Umsatz 31,1%.

Im Untersuchungsraum bestehen gegenwärtig 18 strukturprägende Lebensmittelmärkte mit Verkaufsflächen ab 400 m<sup>2</sup> sowie zahlreiche Lebensmittelläden und Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Die Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich im Untersuchungsraum auf rund 21.700 m<sup>2</sup>.

Die derzeitige einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt 0,54 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner. Verglichen mit dem bundesdeutschen Orientierungswert von durchschnittlich 0,4 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner weist dieser Wert auf eine überdurchschnittliche Angebotsausstattung im Untersuchungsraum hin.

*Bei seiner absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Einordnung des Vorhabens gehen die Gutachter von einer vollständigen Umsatzumverteilung aus. Dabei werden als größter Verlierer die Nahversorgungszentren Berbmomstiege/Königsesch und Felsenstraße mit 4% bzw. 3% Umsatzverlust genannt. Diese Umsatzverluste werden gutachterlich nonchalant als moderat und mit der BauNVO kompatibel dargestellt.*

*Diese Umsatzverluste halten wir jedoch für existenzgefährdend und somit zum Schaden der Anwohner des Untersuchungsraums. Sie begünstigt die Konzentration auf einen Discounter und unterminiert die derzeit bestehende Diversität.*

*Vor dem Hintergrund, dass die Verkaufsflächenausstattung bereits jetzt überdurchschnittlich bei unterdurchschnittlicher Kaufkraft sind darstellt können wir nur einen Begünstigten – nämlich die Firma Aldi – jedoch viele Verlierer – Wohnungsmarkt, Flächenverbrauch, Nahversorgungszentren und Anwohner – erkennen.*

*Gemäß Regionalplan Münsterland 2014 hat die kommunale Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten.*

*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).*

*Die geplante 36. Änderung erscheint uns aus den gleichen Gründen ebenso nicht dem Geist des Regionalplans Münsterland vereinbar sondern begünstigt eine Monokultur.*

*Wir bitten um wohlwollende Prüfung zum Wohle der Bewohner unserer Stadt.“*

#### Abwägungsvorschlag:

Ziel der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, einem bestehenden Lebensmitteldiscounter im Rahmen von betrieblichen Marktanpassungen eine Erweiterung und Modernisierung der Betriebsstätte zu ermöglichen. Die bestehende Betriebsstätte befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Salzbergener Straße, welches die Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche der

Stadtteile Wietesch und Bentlage übernimmt. Insofern besteht ein grundsätzliches öffentliches Interesse, den Standort zu sichern und zukunftsfähig aufzustellen. Die Standortsicherung – und damit die Sicherung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Wietesch – wird höher eingestuft als der Erhalt von drei Wohnungen im überplanten Gebäude Salzbergener Straße 74. Für die Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum kann auf in der Entwicklung befindliche Wohngebiete verwiesen werden. Der zentrale Versorgungsbereich „Salzbergener Straße“ liegt eingebettet innerhalb des Siedlungszusammenhanges und kann nicht ohne weiteres an einen anderen Standort verlegt werden wie die angesprochenen drei überplanten Wohneinheiten.

Zur Ermittlung, ob durch das konkret geplante Erweiterungsvorhaben relevante absatzwirtschaftliche Auswirkungen (Veränderungen der Kaufkraftströme) ausgelöst werden, die negative städtebauliche Folgewirkungen in zentralen Versorgungsbereichen oder der wohnortnahen Versorgungssituation nach sich ziehen könnten, wurde eine städtebauliche Verträglichkeitsanalyse (§ 11 Abs. 3 BauNVO) durchgeführt (Junker+Kruse Stadtforschung Planung Dortmund, Jan. 2019).

Im Ergebnis wurde festgehalten, dass

- der Vorhabenstandort im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Salzbergener Straße liegt,
- für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von einem Sollumsatz von rd. 6,6 Mio. € ausgegangen werden kann,
- im Bereich Nahrungs- und Genussmittel keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum zu erwarten sind und
- das Erweiterungsvorhaben sowohl mit dem Masterplan Einzelhandel bzw. dem Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine als auch mit den landesplanerischen Regelungen des LEP NRW oder den bundesrechtlichen Regelungen des § 11 (3) BauNVO vereinbar ist.

Mit Schreiben vom 19.02.2019 hat die Bezirksregierung Münster als obere Landesplanungsbehörde folgendes mitgeteilt: „Die vorliegende 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 3. Änderung des Bebauungsplanes sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.“

Die Stadt Rheine hat die hier vorgetragenen Einwendungen im Einzelnen überprüft und kommt unter Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte zu dem Ergebnis, dass in Bezug auf die Nachbarbebauung und weitere Versorgungsbereiche keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes zu erwarten sind. Aus diesem Grund sieht die Stadt Rheine keinen Anlass zu einer Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan.

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

### 2.1 Bezirksregierung Münster, 48128 Münster; Stellungnahme vom 19. Februar 2019

#### Inhalt:

*„Die Stadt Rheine beabsichtigt durch die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiskounters von rund 850 auf 1.000 m<sup>2</sup>*

Verkaufsfläche zu schaffen. Dafür soll im Flächennutzungsplan die Gesamtverkaufsfläche des Nahversorgungszentrums von 1.580 auf 1.880 m<sup>2</sup> erhöht werden.

Rechtliche Grundlage für diese landesplanerische Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze des Kapitels 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ des wirksamen Landesentwicklungsplans NRW:

Für die vorliegende Planung, die das zentrenrelevante Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ betrifft, sind Ziel 6.5-1 (Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereiche), Ziel 6.5-2 (Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen) und das Ziel 6.5-3 (Beeinträchtigungsverbot) zu beachten.

Ziel 6.5-1 LEP NRW:

Entsprechend dem Ziel 6.5-1 sind Sondergebiete für Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen zulässig.

- Für den Standort des Nahversorgungszentrums „Salzbergener Straße“ legt der Regionalplan Münsterland Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

**Das Ziel 6.5-1 des LEP NRW wird beachtet.**

Ziel 6.5-2 LEP NRW:

Ziel 6.5-2 LEP NRW fordert zudem, dass ein Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen zu verorten ist. Nach Anlage 1 des LEP NRW sind nahversorgungsrelevante Kernsortimente regelmäßig zentrenrelevant.

- Mit dem Masterplan Einzelhandel wurde 2012 für den Bereich Salzbergener Straße ein Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum“ festgelegt.

In dem Konzept heißt es, dass das Zentrum derzeit (2012) gut aufgestellt sei und in seiner Dimensionierung der Versorgungsfunktion für sein Umfeld entspricht. Die Sicherung des Magnetbetriebes sowie ggf. eine kleinteilige Arrondierung des Nahversorgungsangebotes seien anzustreben.

**Das Ziel 6.5-2 des LEP NRW wird beachtet.**

Ziel 6.5-3 LEP NRW:

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

- Die Verträglichkeitsanalyse des Büros Junker + Kruse, Dortmund aus Januar 2019 setzt eine Flächenproduktivität von rund 6.600 Euro/m<sup>2</sup> für den Lebensmitteldiscounter Aldi an. Daraus folgt bei einem nahversorgungsrelevanten Sortimentsanteil von 80 % (1.000 m<sup>2</sup>) ein Gesamtumsatzvolumen von 6,6 Mio. Euro nach der Erweiterung.  
Der Untersuchungsraum (5 Minuten-Fahrzeit-Isochrone um den Vorhabenstandort) umfasst im Stadtgebiet von Rheine u.a. den Zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“, das Grundversorgungszentrum Dorenkamp- Mitte und die

*Nahversorgungszentren „Basilika“, „Felsenstraße“, „Ludgerus-Zentrum“ und „Borbomstiege/Königseschstraße“.*

*Für den gesamten Untersuchungsraum (ca. 40.100 EW) wurde ein sortimentspezifisches Kaufkraftvolumen von insgesamt 21,2 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ermittelt. Daraus wurde eine Umverteilungsquote von maximal 4 % errechnet. Diese Quote liegt deutlich unterhalb einer kritischen Größenordnung für eine Beeinträchtigung.*

*Es werden somit durch die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters auf maximal 1.200 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum erwartet.*

*Aufgrund dieser Ergebnisse kann auch davon ausgegangen werden, dass keine negativen Auswirkungen auf die weiteren zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet und in den benachbarten Gemeinden eintreten werden.*

**Das Ziel 6.5-3 des LEP NRW wird beachtet.**

**Fazit:**

***Die vorliegende 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 3. Änderung des Bebauungsplanes sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.“***

**Abwägungsvorschlag:**

Das Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen, dass die vorliegende 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind, werden in die Begründungen zu den vorgenannten Bauleitplanungen aufgenommen.

2.2 Kreis Steinfurt, Der Landrat, 48563 Steinfurt;  
Stellungnahme vom 12. März 2019

**Inhalt:**

*„Zu der o.g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:*

***Immissionsschutz:***

*Die Prüfung des schalltechnischen Berichts hat ergeben, dass die Berechnungen der durch den geplanten Aldi-Markt verursachten Emissionen und Immissionen vollständig und plausibel sind.*

*Die Bestimmung der Schallimmissionen der Vorbelastung (Wohn- und Geschäftshaus, Salzbergener Str. 89-99) basiert auf den Ergebnissen des schalltechnischen Berichtes Nr. LL4226.1/01 der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH vom 20.02.2008 (Quelle Nr. 18 zum Aldi-Gutachten). Die Emissionsdaten des Getränkemarktes basieren auf dem schalltechnischen Bericht Nr. LL3020.1/01 der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH vom 27.03.2006 (Quelle Nr. 19 zum Aldi-Gutachten). Die o.g. Gutachten Nr. 18 und 19 zur Lärmvorbelastung liegen nicht vor, sodass eine abschließende Prüfung der Lärmimmissionsverhältnisse derzeit nicht möglich ist. Es wird angeregt, hinsichtlich der Nachvollziehbarkeit der Lärmvorbelastung, die o.g. Gutachten Nr. 18 und 19 ergänzend vorzulegen.*

*(Auskunft erteilen Frau XXX/Herr XXX, Tel.: 02551.69-XXXX/XXXX)*

*Bodenschutz, Abfallwirtschaft:*

*Das Planzeichen für die Kennzeichnung des Altstandortes der ehem. Wäscherei, Salzbergener Straße 87 a-e ist im Lageplan an der falschen Stelle platziert worden und sollte korrigiert werden.*

*Die Auswirkungen durch den bestehenden Grundwasserschaden auf den Änderungsbereich sollten in der Begründung zum Bebauungsplan Nr.: 144 näher erläutert werden.*

*(Auskunft erteilt Herr XXX, Tel.: 02551.69-XXXX)“*

Abwägungsvorschlag:

zu Immissionsschutz:

Der Hinweis zum schalltechnischen Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Die schalltechnischen Berichte (Quelle Nr. 18 und 19 des schalltechnischen Berichts Nr. LL14078.1/02) wurden dem Kreis Steinfurt inzwischen zugeleitet, so dass im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden kann.

zu Bodenschutz, Abfallwirtschaft

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Lage des Planzeichens (Altstandort) wird entsprechend korrigiert.

Der Anregung wird gefolgt und die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 (Parallelverfahren) um Erläuterungen zu Auswirkungen durch den bestehenden Grundwasserschaden ergänzt.

2.3 LWL Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster ;  
Stellungnahme vom 11. Februar 2019

Inhalt:

*„Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Planung. Da jedoch unser Referat Paläontologie darauf hinweist, dass bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem oberen Pleistozän (Weichsel-Kaltzeit) angetroffen werden können, bitten wir, folgende Hinweise zu berücksichtigen:*

- 1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.*
- 2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).*
- 3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/der paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.“*

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch die vorliegende 36. Änderung des Flächennutzungsplanes werden nicht unmittelbar Baumaßnahmen ausgelöst (vorbereitender Bauleitplan). Die Hinweise sind im Rahmen nachfolgender Ausführungs-/Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Sie werden in die Planunterlagen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 (Parallelverfahren) aufgenommen.