

Begründung

36. Änderung des Flächennutzungsplanes

Kennwort:

"Nahversorgungszentrum Salzbergener Straße"

- Vorlage zum Feststellungsbeschluss -

INHALTSVERZEICHNIS

1	Erfordernis der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	3
2	Verfahren / Abwägung	3
3	Geltungsbereich / Bestand	4
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	5
4.2	Einzelhandel.....	10
5	Änderung des Flächennutzungsplanes	10
6	Technische Erschließung	12
7	Berücksichtigung der Umweltbelange / Artenschutz	12
8	Abschließende Erläuterungen.....	13
9	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	13

ANLAGEN

- Umweltbericht gem. § 2a BauGB, IPW 2019
- Artenschutzprüfung Stufe 1, IPW 2019

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Monika Dralle

Wallenhorst, 2019-09-26

Proj.-Nr.: 218072

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

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

1 Erfordernis der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im zentralen Stadtgebiet von Rheine befindet sich der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum „Salzbergener Straße“. Die Stadt verfolgt das Ziel in einem Teilbereich eine Erweiterung und Modernisierung einer bestehenden Betriebsstätte zu ermöglichen. Konkret ist die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters nordöstlich der „Salzbergener Straße“ geplant.

Derzeit sind die Flächen des Plangebietes im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als Mischgebiet und Sondergebiet des großflächigen Einzelhandels „Nahversorgungszentrum“ mit max. 1.580 qm Verkaufsfläche dargestellt. Zur Verwirklichung des Vorhabens ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Im Rahmen der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung in Sondergebiet des großflächigen Einzelhandels „Nahversorgungszentrum“ mit max. 1.880 qm Verkaufsfläche geändert.

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

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.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes führt die Stadt Rheine die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 Kennwort „Goethestraße/Schillerstraße“ durch. Die Bebauungsplanänderung konkretisiert die Planungen.

2 Verfahren / Abwägung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 21.11.2018 beschlossen, die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Für die Flächennutzungsplanänderung ist ein zweistufiges Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie einer öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

In einem ersten Verfahrensschritt wurde demgemäß vom 18.02.2019 bis einschließlich 12.03.2019 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt. Im gleichen Zeitraum fand die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Bedenken und Anregungen zu den Themen: Erweiterung Sondergebiet und Zweckentfremdung/Vernichtung Wohnraum, Erweiterung Verkaufsfläche und Umsatzverluste für Nahversorgungszentren geäußert.

Vor diesem Hintergrund wurden die Planunterlagen, insbesondere die Fachgutachten zum Einzelhandel, eingehend geprüft. Danach wird die Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters nach wie vor für durchführbar gehalten. Es sind keine schädlichen Auswirkungen bzw. nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwarten. Die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse (Junker+Kruse Stadtforschung Planung Dortmund, Jan. 2019) kommt zu dem Ergebnis, dass 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 mitgeteilt, dass die vorliegende 36. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Aus den vorgenannten Gründen sieht die Stadt Rheine keinen Anlass zu einer Änderung der Darstellungen in der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden bei der Ausarbeitung des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung für die öffentliche Auslegung berücksichtigt (raumordnerische Beurteilung, Immissionsschutz, Bodenschutz/Abfallwirtschaft, Bodendenkmäler).

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Erarbeitung des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht sind daraufhin alle Unterlagen gemäß § 3 (2) BauGB für mindestens 30 Tage öffentlich auszulegen. Im Zeitraum vom 12.08.2019 bis einschließlich 12.09.2019 bestand erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben und somit keine Anregungen und Bedenken vorgebracht. Damit haben sich für den Entwurf der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes keine weiteren Änderungen ergeben.

3 Geltungsbereich / Bestand

Rheine ist die größte Stadt im nordrhein-westfälischen Kreis Steinfurt. Sie liegt an der Ems im Nordwesten des Kreises. Das Stadtgebiet grenzt im Norden unmittelbar an das Bundesland Niedersachsen an. Die Kreisstadt Steinfurt befindet sich ca. 20 km sowie die Städte Osnabrück, Münster und Enschede etwa 40 km bis 45 km entfernt.

Das Plangebiet 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.



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

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.

Der Änderungsbereich entspricht dem Geltungsbereich der parallel in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 Kennwort: „Goethestraße/Schillerstraße“.

Die Lage und Abgrenzung der rund 0,7 ha großen Änderungsfläche ist aus der Plandarstellung im Maßstab 1:5.000 ersichtlich.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Landes- und Regionalplanung

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 m² 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 Erweiterung 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).

Regionalplan

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).

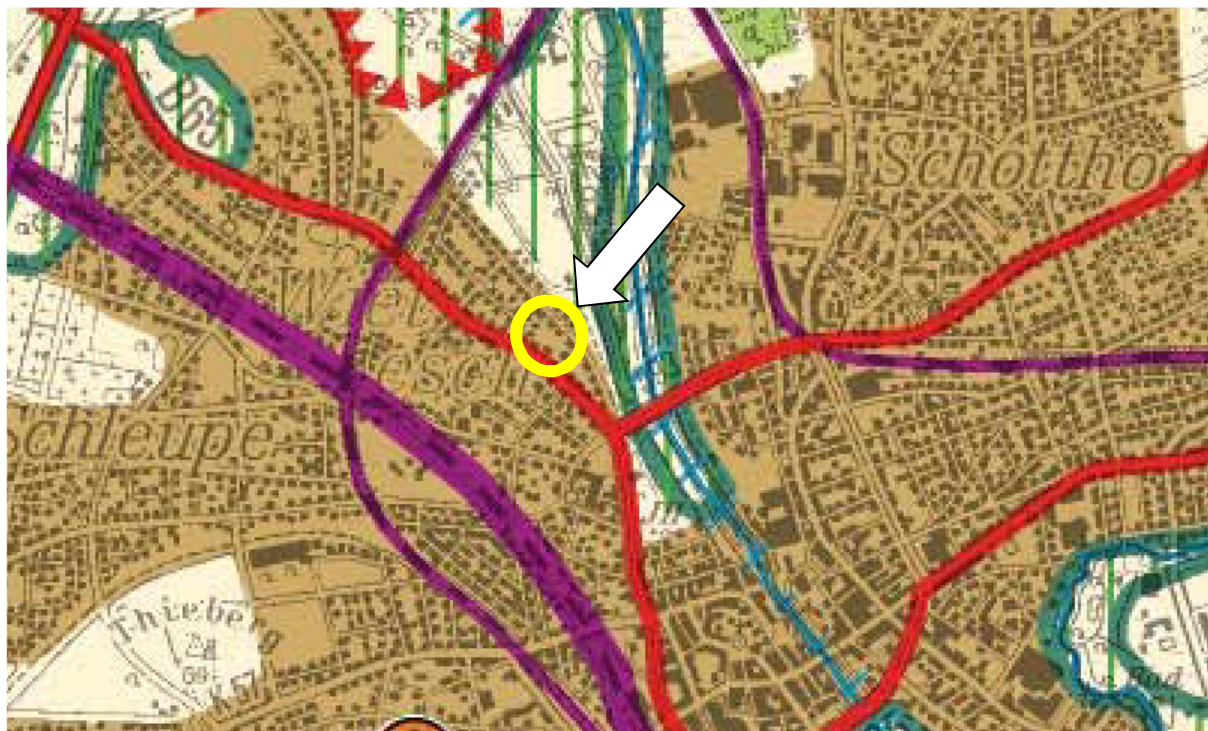
Die Entwicklung von Bauflächen und Baugebieten im Sinne der §§ 2 - 8 und § 10 BauNVO soll sich grundsätzlich innerhalb der dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche vollziehen (s. Pkt. III.1 118 RP).

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).



Ausschnitt aus dem Regionalplan Münsterland 2014

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).

Fazit

Mit der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Modernisierung der bestehenden Betriebsstätte eines Lebensmitteldiscounters innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum „Salzbergener Straße“ 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, wurde im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 eine Verträglichkeitsanalyse erarbeitet (Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund Januar 2019). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass 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 mitgeteilt, dass die vorliegende 36. Änderung des Flächennutzungsplanes Kennwort: „Nahversorgungszentrum Salzbergener Straße“ mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

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 Flächennutzungsplanes berücksichtigen damit die vorgeannten Ziele der Landes- und Regionalplanung.

4.2 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.

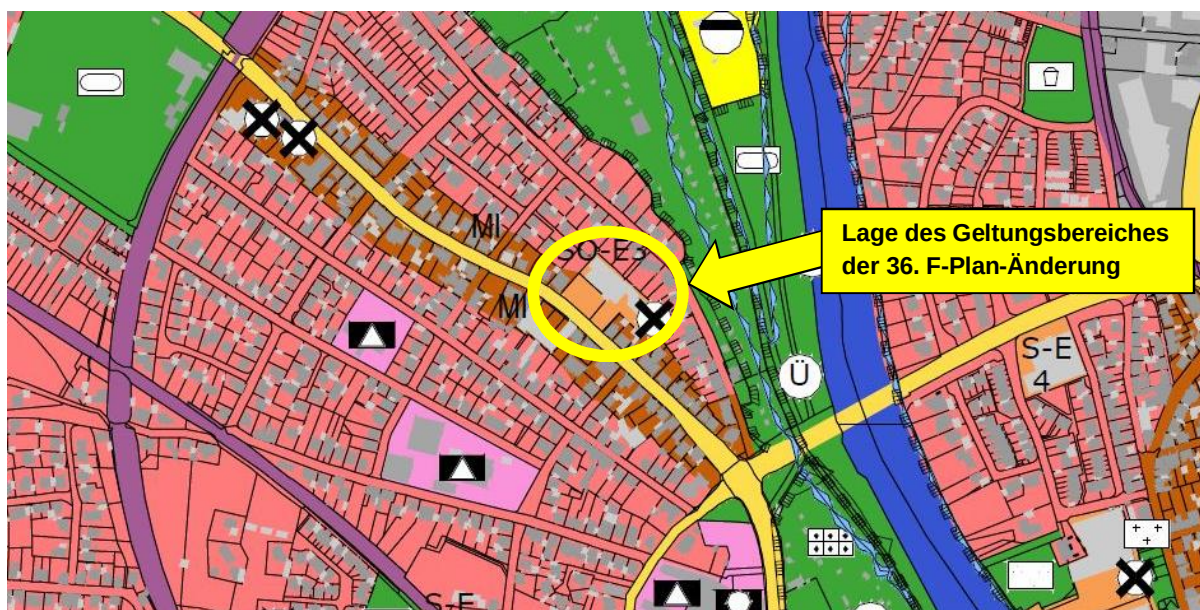
Für die zukünftige Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Rheine wird u. a. folgendes Ziel genannt: „Erhaltung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung insbesondere durch funktionsfähige Grund- und Nahversorgungszentren“.

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 Änderung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan (F-Plan) stellt den Bereich der 36. Änderung als Mischgebiet und Sondergebiet des großflächigen Einzelhandels „Nahversorgungszentrum“ mit max. 1.580 qm Verkaufsfläche (SO-E3) dar. Zudem ist im Südosten des Änderungsbereiches die

Kennzeichnung „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ dargestellt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Modernisierung der bestehenden Betriebsstätte zu schaffen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dadurch können mittels parallel durchgeführtem Bebauungsplanänderungsverfahren die konkreten Erweiterungsabsichten von Aldi realisiert werden.

Für den gesamten Änderungsbereich wird ein Sondergebiet des „großflächigen Lebensmittel Einzelhandels“ dargestellt. Die Größe der Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe in dem Sondergebiet wird entsprechend den Vorgaben aus der Städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Erweiterung und Modernisierung des Lebensmitteldiscounters beschränkt. Die Verkaufsflächen werden auf max. 1.880 qm begrenzt. Dadurch wird der bestehende Nahversorgungsstandort langfristig gesichert.

Die Kennzeichnung „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ kann entfallen. Im Zuge der Errichtung des Verbrauchermarktes wurden schädliche Bodenveränderungen innerhalb des Baufeldes, welche durch den Betrieb einer Tankstelle hervorgerufen wurden, beseitigt.

Darstellung im wirksamen F-Plan	
• Mischgebiet	0,04 ha
• Sondergebiet des großflächigen Einzelhandels „Nahversorgungszentrum“ mit max. 1.580 qm VK	0,61 ha
Summe	0,65 ha

Darstellung in der 36. F-Plan-Änderung	
• Sondergebiet des großflächigen Einzelhandels „Nahversorgungszentrum“ mit max. 1.880 qm VK	0,7 ha
Summe	0,7 ha

6 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.

7 Berücksichtigung der Umweltbelange / Artenschutz

Als zentraler Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erstellt worden (IPW 2019, s. Anlage). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass nach Durchführung der benannten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben. Die Ergebnisse basieren auf den konkreten Festsetzungen der parallel in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 „Goethestraße/Schillerstraße“.

Durch die Standortwahl (innerörtliche, bereits bebaute und rechtlich gesicherte Baufläche) wird eine Überplanung von Flächen der freien Landschaft vermieden (Vermeidungsgrundsatz gem. § 1a Abs. 2 BauGB). Zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes dienen die Anpflanzung einer Hecke und die Stellplatzbegrünung mit Einzelbäumen.

Um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können, ist im Rahmen des Umweltberichtes eine Eingriffsbilanzierung erstellt worden. Bei einer vergleichenden Gegenüberstellung des Bestands mit dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 wird deutlich, dass im Geltungsbereich ein rechnerisches Kompensationsdefizit von insgesamt 1.664 Wertpunkten besteht.

Die Kompensation des Defizits erfolgt außerhalb des Plangebietes durch die Ablösung von 1.664 Wertpunkten auf Flächen der Naturschutzstiftung Kreis Steinfurt.

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wurde eine Artenschutzprüfung Stufe 1 durchgeführt (IPW 2019, s. Anlage). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten, nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der Maßnahmen zur „Baufeldräumung“ und zum „Gebäudeabriss/-umbau“ keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind und somit der Vollzug der Bebauungsplanänderung voraussichtlich möglich ist. Die genannten Maßnahmen zur „Baufeldräumung“ und zum „Gebäudeabriss/-umbau“ wurden im Bebauungsplan ergänzt.

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Stadt Rheine in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

8 Abschließende Erläuterungen

Durch die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine bereits planungsrechtlich gesicherte Baufläche überplant.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum „Salzbergener Straße“ innerhalb des Siedlungsbereiches von Rheine. Durch die Änderung wird eine relativ kleine Mischgebietsfläche in Sondergebiet geändert, um bereits bestehende Betriebsstätten erweitern zu können. Für das bestehende Sondergebiet des großflächigen Einzelhandels „Nahversorgungszentrum“ wird die max. zulässige Verkaufsfläche erhöht. Insgesamt wird damit keine grundsätzlich neue Nutzung in diesem Bereich von Rheine ermöglicht, sondern lediglich ein bestehender Einzelhandelsbereich erweitert.

Daher ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Änderungsbereiches lebenden Menschen.

9 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes Kennwort: „Nahversorgungszentrum Salzbergener Straße“ mit der Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Rheine ausgearbeitet.

Wallenhorst, ____ - ____ - ____

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz

Die Begründung zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes hat dem Rat der Stadt Rheine beim Feststellungsbeschluss in seiner Sitzung am ____ . ____ . ____ vorgelegen.

Rheine, ____ . ____ . ____

Produktgruppe Stadtplanung

.....
Städt. Oberbaurat