Vorläufige Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 289, Kennwort: "Wadelheim-Ost/Sassestraße – Teil B 2", der Stadt Rheine

1. Anlass der Planänderung

Der seit September 2004 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 289, Kennwort: "Wadelheim-Ost/Sassestraße", der Stadt Rheine beinhaltet Wohnsiedlungsflächen im Stadtteil Rheine-Wadelheim östlich der B 70 n.

Dies gilt auch für das Flurstück 891, welches durch die Neuenkirchener Straße, die Sassestraße und den Landersumer Weg begrenzt wird. Das vg. Flurstück befindet sich im östlichen Quadranten um den Kreisverkehrsplatz im Kreuzungsbereich Neuenkirchener Straße und Felsenstraße/Sassestraße.

Auf einem Teilbereich des vg. Flurstücks soll nunmehr ein Elektrohaushaltsgeräte Service-Center mit Verkauf realisiert werden. Hierfür ist eine Umwandlung der Gebietskategorie von WA (Allgemeines Wohngebiet) in Sondergebiet (SO) erforderlich. Neben der Änderung der Gebietskategorie sollen entwurfsbezogen die GRZ (Grundflächenzahl) erhöht, die Bauweise geändert sowie die überbaubare Fläche geringfügig modifiziert werden.

2. Übergeordnete Vorgaben

Im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist der Bereich der Bebauungsplanänderung als Wohnbaufläche dargestellt.

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine unter dem Kennwort: "Sassestraße" wird parallel laufend durchgeführt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Umwandlung von Wohnbaufläche in Sonderbaufläche am Einmündungsbereich Neuenkirchener Straße/ Sassestraße (westlicher Quadrant um den Kreisverkehr im Kreuzungsbereich Neuenkirchener Straße und Felsenstraße/Sassestraße).

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 289, Kennwort: "Wadelheim-Ost/Sassestraße – Teil B 2", beinhaltet das Flurstück 891 tlw., Flur 10, Gemarkung Rheine Stadt, und wird von der Neuenkirchener Straße, der Sassestraße und dem Landersumer Weg begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. in der Bebauungsplanänderung geometrisch eindeutig festgesetzt.

4. Lage im Stadtgebiet

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Ortsteil Wadelheim an der Neuenkirchener Straße ca. 750 m von den Auffahrten zur B 70n entfernt.

Somit ist dieser Standort an das Bundestrassennetz wie auch an das Autobahnnetz A 30 / A 31 verkehrsgünstig gelegen.

Der historische Stadtkern von Rheine ist ca. 3 km (Luftlinie) entfernt.

5. Erfordernis der Planänderung

Die Fa. Westen aus Rheine beabsichtigt, ihren Betrieb von der Carl-Zeiss-Straße (in einem Gewerbegebiet zwischen Eschendorf und Kanalhafen, also im Osten der Stadt Rheine gelegen) zum Eckbereich Neuenkirchener Straße/ Sassestraße am „Dutumer Kreisel" zu verlegen.

Die Fa. Westen unterhält einen Elektroinstallationsbetrieb und eine Verkaufsausstellung für Elektrohaushaltsgeräte, überwiegend Großgeräte (sog. „weiße Ware"). Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit ist jedoch der Kundendienst für die Fabrikate namhafter Elektrogerätehersteller.

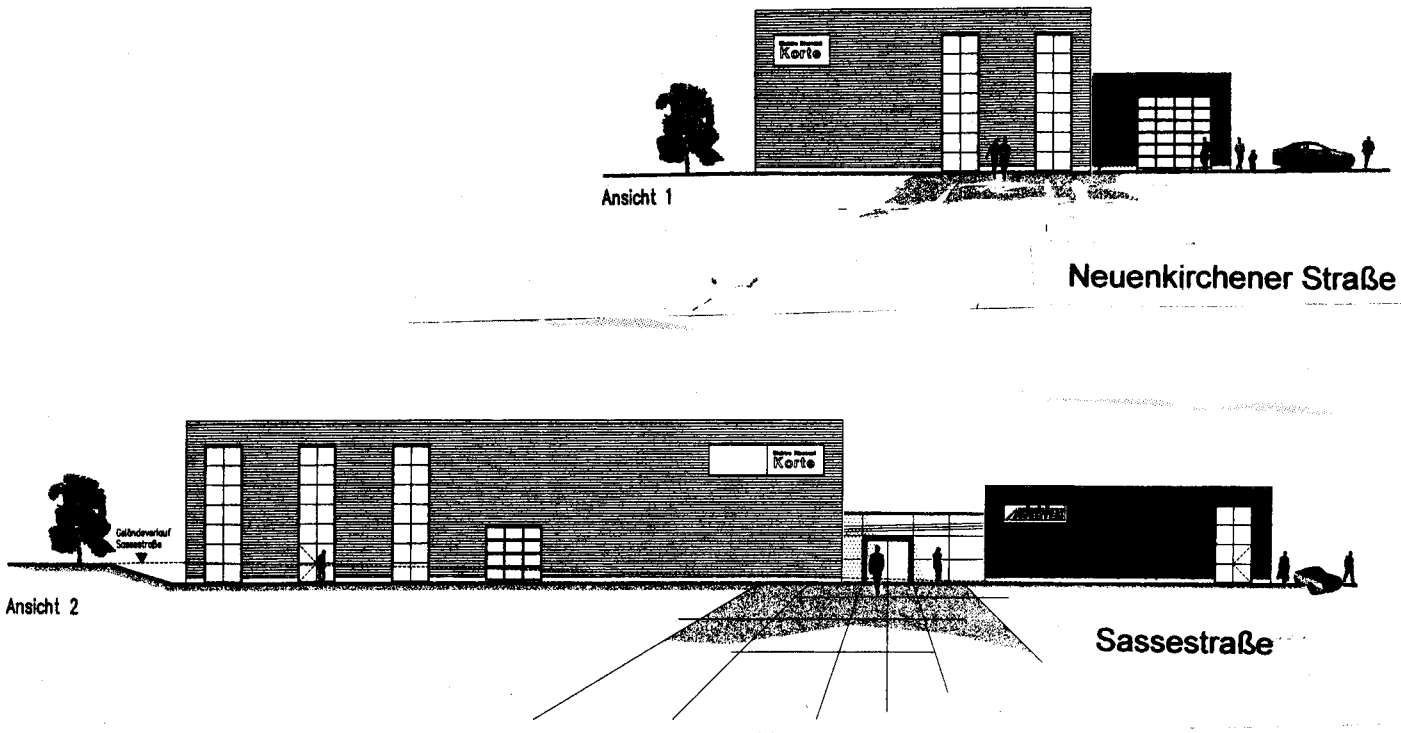
Der derzeitige Betriebsstandort ist für die Kundendienstfunktion und auch für den Installationsbetrieb nicht verkehrsgünstig genug; zudem ist der Elektrohaushaltsgeräte-Einzelhandelsbetrieb nicht ausreichend wahrnehmbar.

Der neue Standort im Eckbereich Neuenkirchener Straße und Sassestraße bietet sowohl für den Kundendienst und den Elektroinstallationsbetrieb eine optimale Verkehranbindung als auch eine gute Wahrnehmbarkeit für den Verkauf von Elektrohaushaltsgeräten. Die überwiegend für Elektrogroßgeräte (sog. „weiße Ware") bestimmte Verkaufs- und Ausstellungsfläche beträgt am derzeitigen Standort ca. 200 qm; es ist beabsichtigt am neuen Standort diese Verkaufsflächen auf knapp 400 qm zu erweitern.

Um dieses vg. Vorhaben im Bereich Neuenkirchener Straße/Sassestraße realisieren zu können, bedarf es der Änderung der Gebietskategorie von WA (allgemeines Wohngebiet) in SO (Sondergebiet), sowie entwurfsbezogen der Erhöhung der GRZ, der Änderung der Bauweise und der geringfügigen Modifizierung der überbaubaren Flächen.

6. Bewertung des Vorhabens

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Bebauung im westlichen Quadranten um den Kreisverkehr im Kreuzungsbereich der Neuenkirchener Straße und der Felsenstraße/ Sassestraße zu begrüßen, da hierdurch der „Dutumer Kreisel" nach der Etablierung des Grund- und Nahversorgungszentrum „ Felsenstraße" im östlichen Quadranten und der Hotel/ Restaurant Bebauung im nördlichen Quadranten nunmehr zu drei Seiten hin mit Gebäuden eingefasst wird. Mit dem projektiertem Gebäude erhält dieser westliche Quadrant eine entsprechende städtebauliche Fassung.



Ansichten

Mit diesem Vorhaben erhält außerdem die Fa. Westen die Möglichkeit, in Rheine zu bleiben und ihren Betrieb an einem Standort zu optimieren, der für ihren Kundendienst und ihren Elektroinstallationsbetrieb verkehrsmäßig optimal liegt und der dem Elektro-Fachgeschäft eine adäquate Präsentationsmöglichkeit nach außen bietet.

Neben den vg. städtebaulichen Gründen einerseits sprechen also für die Realisierung dieses Vorhabens andererseits betriebliche und damit wirtschaftsfördernde Belange.

7. Zentrenverträglichkeitsaspekte

Gegen das Vorhaben spricht allerdings unter dem Aspekt der Zentrenverträglichkeit die gutachterliche Empfehlung des Büros Junker und Kruse, Dortmund, die Ausstrahlung des Grundversorgungszentrums an der Felsenstraße nicht weiter zu stärken und den zentralen- oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandel nicht auf umliegende Flächen am Dutumer Kreisel auszudehnen. Außerdem könnte der Einzugsbereich des Elektrogerätehandels den Versorgungsbereich dieses Grundversorgungszentrums „Felsenstraße" bei weitem überschreiten. Dies widerspricht dem vom Rat der Stadt Rheine bei der Billigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes am 8. November 2005 beschlossenen Grundsatz, innenstadtrelevante Hauptsortimente in Grund- und Nahversorgungszentren nur zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich des jeweiligen Zentrums in begrenztem Umfang ausnahmsweise zuzulassen.

Unter dem Aspekt der Zentrenverträglichkeit wirkt sich allerdings für das anstehende Vorhaben entlastend aus, daß die Grenze zu einem Fachmarkt mit mehr als 400 qm Verkaufsfläche nicht überschritten wird und daß die sogen. „weiße Ware" zwar ein nach der Rheiner Liste zentrenrelevantes Sortiment, nicht aber ein stark Innenstadt prägendes Leitsortiment ist. Durch die zusätzlichen 200 qm Verkaufsfläche für Elektrohaushaltsgeräte dürfte der Innenstadthandel nicht erheblich beeinträchtigt werden.

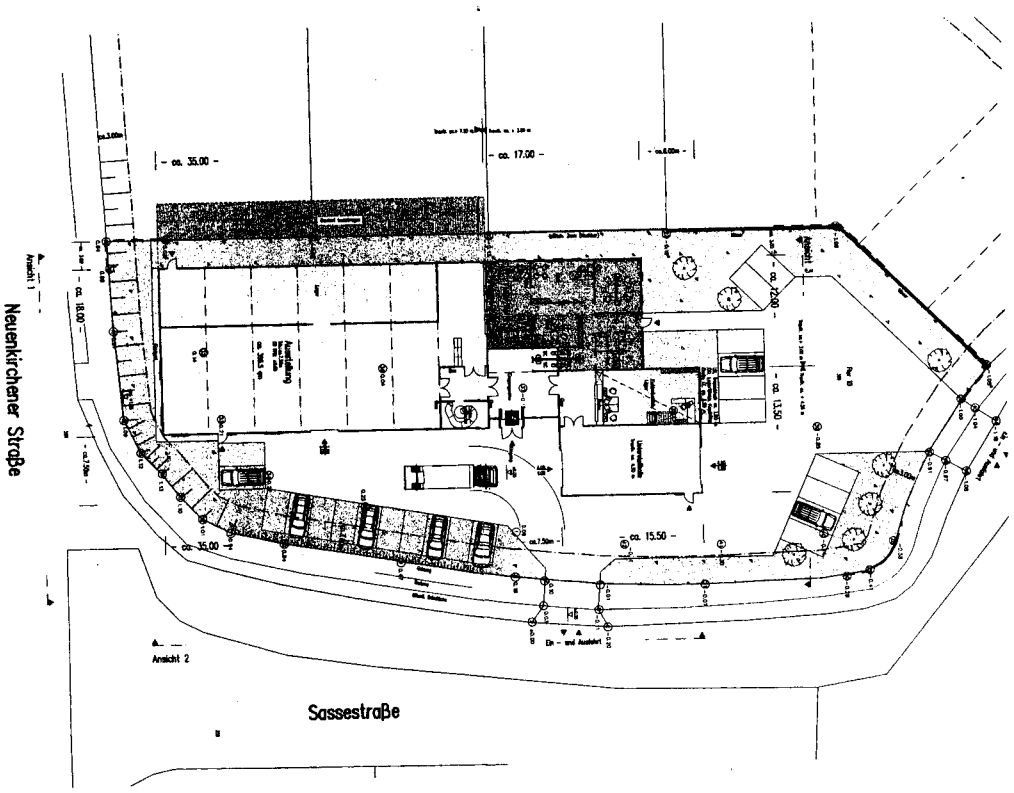
Wegen der Beschränkung auf Elektrohaushaltsgeräte wird das Vorhaben die Nahversorgungsfunktion des Zentrums „Felsenstraße" nicht zu Lasten anderer Grund- und Nahversorgungszentren der Stadt stärken können.

Insgesamt ist festzustellen, daß die Pro-Argumente überwiegen und das wegen des Gewichts dieser Argumente eine relativ geringfügige Ausnahme vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept rechtfertigt, weil das Ziel einer attraktiven Innenstadt allenfalls geringfügig und das Ziel der wohnungsnahen Grundversorgung überhaupt nicht beeinträchtigt werden.

Um auch einen Wechsel zu nahversorgungsrelevanten Sortimenten oder gar zu Innenstadt prägenden Leitsortimenten sowie eine spätere Ausdehnung der Verkaufsfläche auszuschließen, wird ein entsprechend differenziertes Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1).

8. Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 289, Kennwort: „Wadelheim-Ost/Sassestraße – Teil B 2" beinhaltet die Umwandlung der Gebietskategorie von WA (Allgemeines Wohngebiet) in SO (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Elektrohaushaltsgeräte Service-Center mit Verkauf) sowie entwufsbezogen die Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,8, die Änderung der Bauweise von offene in geschlossene Bauweise und die geringfügige Modifizierung der überbaubaren Fläche auf dem Flurstück 891 (tlw.), Flur 10, Gemarkung Rheine links der Ems.



Auf dem Teilbereich des Flurstückes 891, der von der Neuenkirchener Straße, Sassestraße und Landersumer Weg begrenzt wird, wird als Art der Nutzung gemäß § 11 (2) BauNVO ein Sondergebiet (SO) festgesetzt. Die Verkaufsfläche für Elektrohaushaltsgeräte wird auf max. 400 qm begrenzt.

Auf dieser Teilbereich des Flurstückes 891 in einer Größe von 3000 qm soll zur Neuenkirchener Straße/Sassestraße hin orientiert das Ausstellungs- und Lagergebäude in II-geschossiger Bauweise errichtet werden. Daran schließen sich die übrigen Neben- und Betriebsräumlichkeiten in I- bzw. II-geschossiger Bauweise an.

Aufgrund dieses kompakten Gebäudekomplexes ergibt sich eine Gebäudelänge von über 50 m; insofern bedarf es der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise (g).

Die Trennung zwischen diesem Elektrogeräte Service-Center und der benachbarten westlich gelegenen Wohnbebauung an der Mutter-Theresa-Straße erfolgt einerseits durch den über 50 m langen Gebäudekomplex sowie in Fortführung bis zum Landersumer Weg durch eine 2 m hohe Mauer.

Die überbaubaren Flächen werden lediglich im Eckbereich Neuenkirchener Straße/Sassestraße geringfügig modifiziert, sodass das Ausstellungsgebäude bis an die Verkehrsflächengrenze gebaut und so der Höhenausgleich zum Niveau der Neuenkirchener Straße besser bewerkstelligt werden kann.

Die erforderliche Stellplatzanlage wird zur Sassestraße bzw. zum Landersumer Weg hin angelegt. Die Zufahrten sind entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits vorhanden.

Unter Berücksichtigung der Stellplatzanlage sowie der kompakten Gebäudestruktur wird eine GRZ von 0,8 erforderlich.

9. Umweltbericht

Zum Bebauungsplan Nr. 289, Kennwort: „Wadelheim–Ost/Sassestraße" der Stadt Rheine wurde seinerzeit eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wurden festgelegt und zwischenzeitlich auch durchgeführt.

Der Umweltbericht zu dieser Änderung des Bebauungsplanes wird bis zum Offenlage – Verfahren erstellt werden. Schon jetzt kann aber gesagt werden, dass durch die relativ geringfügigen Änderungen der baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstückes keine gravierenden Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind. Die zu erwartende Mehrversiegelung wird entsprechend auszugleichen sein.

10. Sonstiges

Die Firma Westen ist bereit, die Zweckbindung des SO-Gebietes auch durch die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit grundbuchamtlich abzusichern, um zentrenschädliche Sortimentsänderungen und Verkaufsflächenausweitungen auszuschließen.

Der Stadt Rheine entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten.

Rheine, 12. Januar 2006

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

in Vertretung

Dr. Ernst Kratzsch
Erster Beigeordneter