

Begründung

zur 9. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 207

Kennwort: "Waldhof Hesselning"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : April 2011



1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 207, Kennwort: „Waldhof Hesseling“, aus dem Jahre 1984 beinhaltet neben neuen Wohnbauflächen einen Lebensmittelvollsortimenter (K+K) sowie die ehemalige Gaststätte „Waldhof Hesseling“.

Der Waldhof Hesseling, an der Breiten Straße 111 gelegen, ist nach Aufgabe seiner Nutzung zwischenzeitlich bereits abgebrochen worden. Das Areal der ehemaligen Gaststätte wurde vom benachbarten Lebensmittelmarkt erworben, um hier eine Erweiterung des K+K-Marktes zu realisieren.

Der Lebensmittelvollsortimenter (K+K) an der Breiten Straße 113 besteht bereits seit rund 25 Jahren am Standort; geplant ist die Erweiterung der Verkaufsfläche von heute ca. 1.000 auf 1.400 m².

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 207, Kennwort: „Waldhof Hesseling“, soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, um die Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters bzw. die Anpassung an marktübliche Größenordnungen auf dem nunmehr ca. 5600 m² großem Grundstück zu realisieren.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 207, Kennwort: „Waldhof Hesseling“, der Stadt Rheine wird gebildet durch die Flurstücke 580, 628 und 725, Flur 12, Gemarkung Rheine links der Ems.

Der Änderungsbereich befindet sich südlich der Breiten Straße im Bereich des heutigen K+K-Marktes sowie der ehemaligen Gaststätte „Waldhof Hesseling“.

3. Übergeordnete Planung

Im Landesentwicklungsprogramm (LEPro) des Landes Nordrhein-Westfalen sind die Grundsätze und allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten. Die nachgeordneten Planebenen, auf die im Folgenden eingegangen wird, sollen mit diesen Grundsätzen und Zielen ebenso in Einklang stehen wie jede räumliche Planung und damit auch die vorliegende Bebauungsplanänderung.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Nordrhein-Westfalen konkretisiert die Inhalte des LPRro. Im Hinblick auf die Grundzüge der Raumstruktur ist zu sagen, dass Rheine als Mittelzentrum definiert wird. Der vorhandene Siedlungsschwerpunkt erlaubt in Verbindung mit der zentralörtlichen Funktion die (bauliche) Entwicklung der Stadt. Da es sich bei diesem durch diese Bebauungsplanänderung ermöglichten Bauvorhaben um eine Nachverdichtung handelt, durch die keine bisher nicht baulich genutzten Freiflächen in Anspruch genommen werden, bestehen auch keine Konflikte im Zusammenhang mit dem Ziel der Freiraumsicherung des LEP.

Vielmehr dient diese Änderungsplanung der Versorgung der Bevölkerung.

In der Kartendarstellung des LEP ist Rheine als Mittelzentrum, der Bereich in dem der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt, als Siedlungsfläche dargestellt.

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland stellt die Änderungsfläche als Wohnsiedlungsbereich dar. Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird damit entsprochen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Vorgaben werden durch den bestehenden Bebauungsplan bzw. mit dieser Änderung beibehalten.

4. Lage im Stadtgebiet

Der Änderungsbereich befindet sich im Südwesten der Kernstadt Rheine an der Breiten Straße. Die Breite Straße im Stadtteil Dutum/Dorenkamp ist eine in Ost-West-Richtung verlaufende Sammelstraße und im Wesentlichen durch Wohnnutzung geprägt.

Neben der Wohnnutzung befinden sich an der Breiten Straße auch vereinzelt Läden und Dienstleistungsbetriebe, u. a. an der Südseite ein Lebensmittelvollsortimenter (K+K-Markt).

Die Versorgungssituation in diesem Bereich des Stadtteiles Dutum ist insgesamt als gut zu bewerten; ebenfalls sind Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden.

Die Breite Straße ist Bestandteil des Stadtbusnetzes der Stadt Rheine; eine Haltestelle befindet sich direkt angrenzend an den Änderungsbereich.

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich westlich angrenzend an den Lebensmittelmarkt eine Grünfläche, die überwiegend mit Eichen bestockt ist. Ebenso grenzen südlich und östlich an den Änderungsbereich ein Kinderspielplatz sowie der „Privatwald“ des ehemaligen Waldhofes Hesseling. Südlich angrenzend an den Änderungsbereich schließt sich das vor 25 Jahren realisierte Baugebiet „Waldhof Hesseling“ an.

Der ehemalige Gasthof „Waldhof Hesseling“ an der Breiten Straße ist zwischenzeitlich frei geräumt, so dass sich jetzt die Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf insgesamt ca. 5600 qm bezieht.

5. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der aus dem Jahre 1984 rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Bereich des Lebensmittelmarktes sowie für die ehemalige Gaststätte ein WA-Gebiet fest. Entsprechend dem Gebäudebestand wurden überbaubare Flächen festgelegt. Für den Bereich des Lebensmittelmarktes wurde eine maximale Verkaufsfläche von 1.000 m² festgelegt.

Zusätzlich sind innerhalb des Änderungsbereiches die zur Breiten Straße hin orientierten Stellplatzanlagen (ca. 60 Plätze) sowie private Grünflächen (mit Erhaltungsgebot belegt), eine Fläche für Versorgungsanlage (Trafostation) und ein privater Kinderspielplatz (der jedoch nie realisiert wurde) im rechtsverbindlichen Bebauungsplan dargestellt.

6. Einbindung in das Rheiner Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Im Vorfeld der beabsichtigten baulichen Erweiterung des Lebensmittelmarktes wurden das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine aus dem Jahre 2005 für die westlichen Stadtteile aktualisiert sowie die städtebauliche Verträglichkeit geprüft („Überprüfung des Rheiner Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die westlichen Stadtteile in Rheine vor dem Hintergrund der geplanten Erweiterung eines Lebensmittelvollsortimentes an der Breiten Straße“ vom September 2010 Büro Junker & Kruse Stadtforschung und Planung, Dortmund).

Bedingt durch die zwischenzeitlichen Veränderungen,

- a) Schließung eines Vollsortimentes (1.000 m² Verkaufsfläche) an der Zeppelinstraße,
- b) Realisierung des Grundversorgungszentrums „Dorenkamp-Mitte“ und Ansiedlung eines Verbrauchermarktes (1.800 m² Verkaufsfläche) in der Rheiner Innenstadt und
- c) beabsichtigte Schließung des K+K-Marktes (500 m² Verkaufsfläche) an der Parkstraße,

ergeben sich mit der projektierten Erweiterung an der Breiten Straße Auswirkungen auf die Grundversorgung im westlichen Stadtgebiet, die nunmehr untersucht wurden.

Als Schlussfolgerungen ist Folgendes festzuhalten:

- Bei dem Planvorhaben (Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.400 m², wobei ca. 1.000 m² VKF bereits seit 1985 genehmigter Bestand sind) handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment.
- Somit ist das Erweiterungsvorhaben aus landesplanerischer Sicht im Grundsatz nur in einem Kern- oder Sondergebiet in den durch die Stadt Rheine abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen zulässig.
- Die sich somit ergebende erforderliche Zuordnung zu einem zentralen Versorgungsbereich entfällt nur für den Falle, dass das Vorhaben als Nahversorgungsbetrieb charakterisiert werden kann, der eine überwiegende Funktion für die wohnungsnah Grundversorgung der Bevölkerung übernehmen kann. Demnach wäre die Regelvermutung des § 11 (3) BauNVO widerlegt und der projektierte Markt könnte als Nahversorger auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche umgesetzt werden.
- Hierfür muss im Folgenden überprüft werden, ob negative Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens sowohl auf die zentralen Versorgungsbereiche als auch auf die städtische Versorgungsstruktur ausgeschlossen werden können und das Vorhaben demnach nicht als großflächiger Einzelhandelsbetrieb (atypisch) im Sinne von § 11 (3) BauNVO zu bewerten ist.

Der Vorhabenstandort befindet sich im Stadtteil Dutum an der Breiten Straße in städtebaulich integrierter Lage. Dabei bildet er jedoch keinen Bestandteil der nahegelegenen Grundversorgungszentren „Dorenkamp-Mitte“ und „Felsenstraße“.

Der bestehende Vollsortimenter, der erweitert werden soll, besitzt als Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel; diese zählen zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten und sind bezogen auf die benachbarten Grundversorgungszentren Felsenstraße und Dorenkamp-Mitte auch zentrenrelevanten Leitsortimenten.

Das Erweiterungsvorhaben zieht keine schädlichen Umweltauswirkungen oder Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nach sich, da nicht davon auszugehen ist, dass keine zusätzlichen Verkehrsströme, Schadstoffbelastungen sowie Lärmemissionen entstehen.

Zudem hat das Vorhaben keine Auswirkung auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Dies belegt das für das Erweiterungsvorhaben vorliegende Gutachten zur Überprüfung des Rheiner Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die westlichen Stadtteile in Rheine, welches Bestandteil dieser Begründung ist.

Ebenfalls bestehen keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche anderer Gemeinden. Darüber hinaus sind keine negativen Einflüsse auf das Orts- und Landschaftsbild zu erkennen.

Obwohl nach Erweiterung des bestehenden Vollsortimenters die Großflächigkeit erreicht wird, ist das Vorhaben als Nahversorgungsbetrieb einzustufen und entzieht sich somit der rechtlichen Wirkung des § 11 (3) BauNVO.

In der Gesamtschau aller Bewertungen ist das Erweiterungsvorhaben an der Breiten Straße aus landesplanerischer Sicht vor dem Hintergrund der Aussagen des Rheiner Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und mit Blick auf Auswirkungen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Grundversorgung im Sinne von § 11 (3) BauNVO verträglich.

Die geplante Erweiterung des Lebensmittelanbieters am Vorhabenstandort Breite Straße wird nicht zu einer wesentlichen Verschärfung der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum führen. Der zu generierende Umsatz bliebe durch das Erweiterungsvorhaben unverändert, wenn der Standort K+K in der Parkstraße schließen würde. Der Standort genießt jedoch über die Schließung hinaus Bestandsschutz, der auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Funktion begrenzt ist.

Es ist jedoch ganz eindeutig darauf hinzuweisen, dass aufgrund der geringen und damit unzeitgemäßen Verkaufsflächengröße von rund 500 m² davon auszugehen ist, dass der „Alt-Standort“ zukünftig nicht mehr durch einen „marktrelevanten“ Lebensmittelmarkt genutzt wird.

Selbst wenn zukünftig nahversorgungsrelevanter Einzelhandel auf der Fläche an der Parkstraße weiter bestehen würde, ist es sehr wahrscheinlich, dass sich eher ein „Nischenanbieter“ ansiedelt bzw. ein Anbieter mit spezialisiertem und schmalen Sortiment, der wiederum nicht in den gleichen Wettbewerb mit den ansässigen großen Lebensmittelmärkten im Untersuchungsraum tritt, wie ein Lebensmitteldiscounter oder -vollsortimenter.

Weiterhin würde sich die räumliche Angebotssituation im Untersuchungsraum nicht verändern. Die (aufgrund der geringen Verkaufsfläche ohnehin eher eingeschränkte) Nahversorgungsfunktion für umliegende Siedlungsbereiche des wegfallenden Standorts an der Parkstraße wird weitestgehend durch das nahegelegene Grundversorgungszentrum Dorenkamp-Mitte aufgefangen.

Der Nahversorgungsstandort an der Breite Straße stellt einen Ergänzungsstandort zu den beiden zentralen Versorgungsbereichen Dorenkamp-Mitte und Felsenstraße dar. Er deckt die Nahversorgung der südlich gelegenen Wohnsiedlungsbereiche ab, die nicht fußläufig an eines der beiden Zentren angeschlossen sind.

Durch die Attraktivitätssteigerung am Standort Breite Straße könnte das Grundversorgungszentrum Dorenkamp-Mitte in räumlicher Nähe stärker beeinträchtigt

sein, als durch die beiden existierenden Solitärstandorte der K+K Märkte (Breite Straße und Parkstraße). Es muss jedoch ganz klar festgehalten werden, dass es sich bei dem Vorhaben nicht um eine Neuplanung eines großflächigen Lebensmittelanbieters handelt, sondern „lediglich“ um eine Erweiterung um bzw. Verlagerung der rund 400 m² VKF, die eine wettbewerbsmäßige Anpassung aus Sicht des Betreibers darstellt. Das Grundversorgungszentrum Dorenkamp-Mitte musste also seit jeher mit dem großflächigen Wettbewerber in räumlicher Nähe konkurrieren. Seit Eröffnung des Edeka-Marktes hat sich das Zentrum in der bestehenden Wettbewerbssituation neu positioniert.

7. Änderungsplanung

Wie bereits zuvor beschrieben, verbleibt im Bereich des Lebensmittelmarktes die Festsetzung als WA-Gebiet, da es sich hier um einen Nahversorgungsbetrieb im Sinne des § 4 BauNVO handelt und sich dieser somit der rechtlichen Wirkung des § 11 (3) BauNVO entzieht.

Innerhalb dieser WA-Fläche ist nur ein Nahversorgungsbetrieb (max. 1.400 m² Verkaufsfläche) zulässig.

Die überbaubare Fläche im Bereich der ehemaligen Gaststätte entfällt; im Bereich des K+K-Marktes wird sie um ca. 400 m² erweitert. Die Erweiterungsfläche befindet sich im westlichen Bereich, sodass hier großkroniger Baumbestand entfallen muss.

Der äußere Habitus des vorhandenen Lebensmittelmarktes wird beibehalten; insofern wird das Maß der baulichen Nutzung sowie die Geschossigkeit –wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan– festgesetzt.

Zur Breiten Straße hin ist bzw. wird die Stellplatzanlage orientiert; hier entstehen insgesamt ca. 90 Stellplätze.

Durch diese Änderung des Bauleitplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da es sich bei dieser Änderung lediglich um die Erweiterung der Verkaufsfläche innerhalb eines WA-Gebietes, um eine Ausweisung an weniger überbaubarer Fläche sowie um den Wegfall von privaten Grünflächen handelt, wird diese Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Da es sich bei dieser Erweiterung des bestehenden Vollsortimenters nicht um ein Vorhaben nach § 11 (3) BauNVO handelt wird keine UVP-Vorprüfungspflicht i. S. UVPG hervorgerufen.

Zudem wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet

oder begründet. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung – FFH-Gebiete – und europäische Vogelschutzgebiete).

Mit der Erfüllung der o. g. Voraussetzungen kann dieser Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Einholung von Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB.

8. Behandlung des Baumschutzes

Von der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 207 „Waldhof Hesseling“ sind im Bereich der geplanten, erweiterten Stellplatzfläche und der östlichen Ein- und Ausfahrt insgesamt 5 Altbäume (4 Eichen und eine Linde) und westlich des bestehenden Marktgebäudes eine Erhaltungsgebotsfläche mit dichtem Baumbestand von ca. 930 qm Größe betroffen.

Durch die Erweiterung der Stellplatzfläche auf den Bereich der bereits abgerissenen, ehemaligen Gaststätte ist es erforderlich, das bisher bestehende Erhaltungsgebot für eine Linde mit einem Stammumfang von ca. 210 cm aufzuheben. Zudem wird mit der nach Westen erweiterten Baugrenze für den vorhandenen Verbrauchermarkt die bisherige Grenze der Erhaltungsgebotsfläche für Bäume und Sträucher um einige Meter nach Westen verschoben und hiermit eine Baumreihe aus insgesamt 8 Eichen mit Stammumfängen von 115 bis 160 cm überplant.

Der überwiegende Teil der Gehölzbestandsfläche bleibt weiterhin durch ein flächenhaftes Erhaltungsgebot im Bebauungsplan geschützt. Aufgrund des teilweise schlechten Zustandes der Bäume ist es jedoch dringend erforderlich, einige abgestorbene oder nicht mehr standsichere Gehölze aus dem Bestand zu entfernen und ansonsten auch Kronenpflegemaßnahmen durchzuführen, um einen verkehrssicheren Zustand zu gewährleisten. Entstehende Bestandslücken sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Für die überplanten 8 Eichen in der Erweiterungsfläche des Verbrauchermarktes und die zu entfernende Linde im Bereich der Stellplatzanlage sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens Anträge auf Ausnahme von der Baumschutzsatzung zu stellen.

Als Ersatz sind nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung dann mindestens 12 standortgerechte Laubbäume im Bereich der künftigen Stellplatzanlage anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dies wird mit der Fällgenehmigung verbindlich zur Auflage gemacht. Die Durchführung der Anpflanzungen wird nach Fertigstellung der baulichen Anlagen überprüft.

9. Weiteres Verfahren

Der Stadt Rheine entstehen durch die Realisierung der Planänderungsinhalte keine Kosten.

Die Änderung basiert auf einem Antragsschreiben des Grundstückeigentümers; nach positivem Abschluss dieses Änderungsverfahrens ist in den bisher geführten Gesprächen eine kurzfristige Erweiterung des Lebensmittelmarktes angekündigt worden.

Rheine, im April 2011

S t a d t R h e i n e
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Stephan Aumann
Stadt. Oberbaurat

Anlagen

- Überprüfung des Rheiner Einzel- und Zentrenkonzepts für die westlichen Stadtteile in Rheine
Junker und Kruse, Stadtforschung, Planung Januar 2011