

# Begründung

zur 29. Änderung des Flächennutzungs-  
planes der Stadt Rheine  
- Entwurf -

Kennwort: "Erweiterung Grundversor-  
gungszentrum Felsenstraße"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung  
Stand: November 2015

## **I n h a l t s v e r z e i c h n i s**

<b>I. Vorbemerkungen .....</b>	<b>4</b>
<b>1 Anlass der Planung/Planerfordernis .....</b>	<b>4</b>
<b>2 Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>6</b>
<b>3 Übergeordnete Vorgaben .....</b>	<b>6</b>
3.1 Raumordnerische Vorgaben .....	6
3.2 Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rheine und der Gemeinde Neuenkirchen.....	8
<b>4 Darstellung im Flächennutzungsplan.....</b>	<b>11</b>
<b>5 Klimaschutz/Klimawandel.....</b>	<b>12</b>
<b>6 Bodenschutz.....</b>	<b>13</b>
<b>II. Bestandsaufnahme .....</b>	<b>13</b>
<b>7 Anthropogene Nutzungen und Einflüsse .....</b>	<b>13</b>
7.1 Lage im Stadtgebiet; Prägung.....	13
7.2 Emissionen; Immissionen.....	14
7.3 Verkehr/Ver- und Entsorgung .....	15
7.4 Bodenkontamination; Altlasten .....	15
7.5 Natur und Freiraum .....	16
<b>III. Planung, Auswirkungen, Maßnahmen .....</b>	<b>16</b>
8.1 Art der baulichen Nutzung .....	16
8.2 Emissionen, Immissionen .....	18
8.3 Verkehr.....	18
8.4 Ver- und Entsorgung .....	18

<b>9 Umweltbericht .....</b>	<b>19</b>
<b>IV. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte .....</b>	<b>19</b>
<b>10 Umsetzung, Realisierung.....</b>	<b>19</b>
<b>11 Verfahren.....</b>	<b>19</b>
<b>12 Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten .....</b>	<b>20</b>
<b>13 Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligung .....</b>	<b>20</b>

## I. Vorbemerkungen

### 1 Anlass der Planung/Planerfordernis

Am westlichen Siedlungsrand im Ortsteil Dutum liegt der zentrale Versorgungsbereich Felsenstraße, der gegenwärtig auf Grund seiner Struktur und seines Einzelhandelsbesatzes gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Rheine (Masterplan Einzelhandel, Junker + Kruse, Dortmund, September 2012) als Nahversorgungszentrum eingestuft ist (Anmerkung: bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2004 wurde ein zentraler Versorgungsbereich in der vorliegenden Form als „Grundversorgungszentrum“ bezeichnet, nach dem heutigen Kriterien des Masterplan Einzelhandel wird der zentrale Versorgungsbereich „Felsenstraße“ als „Nahversorgungszentrum“ eingestuft, nach Realisierung der projektierten Erweiterungen wäre dieser zentrale Versorgungsbereich vom „Nahversorgungszentrum“ zum „Grundversorgungszentrum“ herauf zu stufen. Es kommt deshalb im nachfolgenden Text – je nach zeitlichem Bezug – zu unterschiedlichen Bezeichnungen für den Versorgungsbereich an der Felsenstraße). Das Zentrum dient der Versorgung der umliegenden Siedlungsbereiche der Stadtteile Dutum, Wadelheim und Dorenkamp. Es verfügt über fünf Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 2.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Kreuzungsbereich Neuenkirchener Straße/Felsenstraße am sog. Dutumer Kreisel (Kreisverkehr). Geprägt wird der Versorgungsbereich durch einen Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) mit angegliedertem Getränkemarkt und einen Lebensmitteldiscounter (Aldi). Ergänzt wird das Angebot durch eine Bäckerei/Café, eine Apotheke, eine Postagentur und eine Lottoannahmestelle (integriert in den Edeka-Markt) sowie Praxen aus dem medizinischen Bereich.

Der Masterplan Einzelhandel – Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine, 2012 - sieht das Zentrum insgesamt als kompakten, zukunftsfähigen Standort mit modernen Nahversorgungsbetrieben an. Zur Ergänzung der vorhandenen wichtigen Magnetbetriebe wären aus Sicht der Nahversorgung die Ansiedlung eines Drogeriemarktes oder kleinteilige Ergänzungen möglich und sinnvoll. Hierfür sieht das Einzelhandelskonzept bereits eine perspektivische Erweiterungsfläche auf der Westseite der Felsenstraße vor.

Durch das Änderungsverfahren soll insbesondere die Option für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes gezogen werden. Hierfür ist es erforderlich, die Erweiterungsfläche in das bestehende Sondergebiet einzubeziehen und die bisher im Flächennutzungsplan vorgegebene Flächengröße für einen Drogeriemarkt zu erhöhen. Mit dem bisher vorgegebenen Maximalwert von 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist kein entsprechender Anbieter mehr bereit, ein Geschäft zu eröffnen.

Gleichzeitig ist vorgesehen, die zulässige Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter zu erhöhen. Die bisher vorgezeichnete maximale Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> entspricht nicht mehr der einschlägigen Größenordnung für einen zukunftsfähigen Discounter. Dabei geht es hier vorrangig nicht um die Vergrößerung des Angebotes, sondern um eine bessere Präsentation der Ware durch größere Gänge und niedrigere Regalhöhen.

In den letzten Jahren ist in der näheren Umgebung eine rege Wohnbautätigkeit zu verzeichnen gewesen. Gegenwärtig läuft der letzte Abschnitt des Wohnpark

Dutum voll. Westlich der Felsenstraße sind weitere Wohnbaulandreserven im Flächennutzungsplan dargestellt. Ein erster Abschnitt mit weiteren ca. 50 Wohneinheiten könnte bereits kurzfristig (2017) realisiert werden.

In einem parallel laufenden Bauleitplanverfahren werden die planungsrechtlichen Vorgaben für die Erweiterungsfläche konkretisiert und vertieft. Der Bebauungsplan Nr. 333, Kennwort: „Felsenstraße – West“ wird hierfür aufgestellt.

Auch der bestehende Bebauungsplan Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum – Teil A“ wird im Rahmen eines Änderungsverfahrens u.a. an die sich ändernde Vorgabe bezüglich der maximal zulässigen Verkaufsfläche für den Discountmarkt angepasst (Start des Änderungsverfahrens: voraussichtlich: Januar 2016).



**Großflächiger Einzelhandel (ab 800 m<sup>2</sup>)**

**LM** Nahrungs- und Genussmittel

**Sonstiger Einzelhandel (bis 800 m<sup>2</sup>)**

□ 100 - 199 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

**Anzahl der Dienstleistungsbetriebe**

● 1 Betrieb  
 ● 2-4 Betriebe

**Darstellung der Bedarfsstufen**

■ kurzfristiger Bedarf

▭ Zentraler Versorgungsbereich

▭ Perspektivischer Erweiterungsbereich

## **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine bezieht sich auf das vorhandene Nahversorgungszentrum im Ortsteil Dutum an der Felsenstraße/Neuenkirchener Straße. In den Änderungsbereich am sog. Dutumer Kreisel (Kreisverkehr) einbezogen werden eine Freifläche auf der Westseite der Felsenstraße und die Felsenstraße selbst. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 17.800 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes wird wie folgt begrenzt:

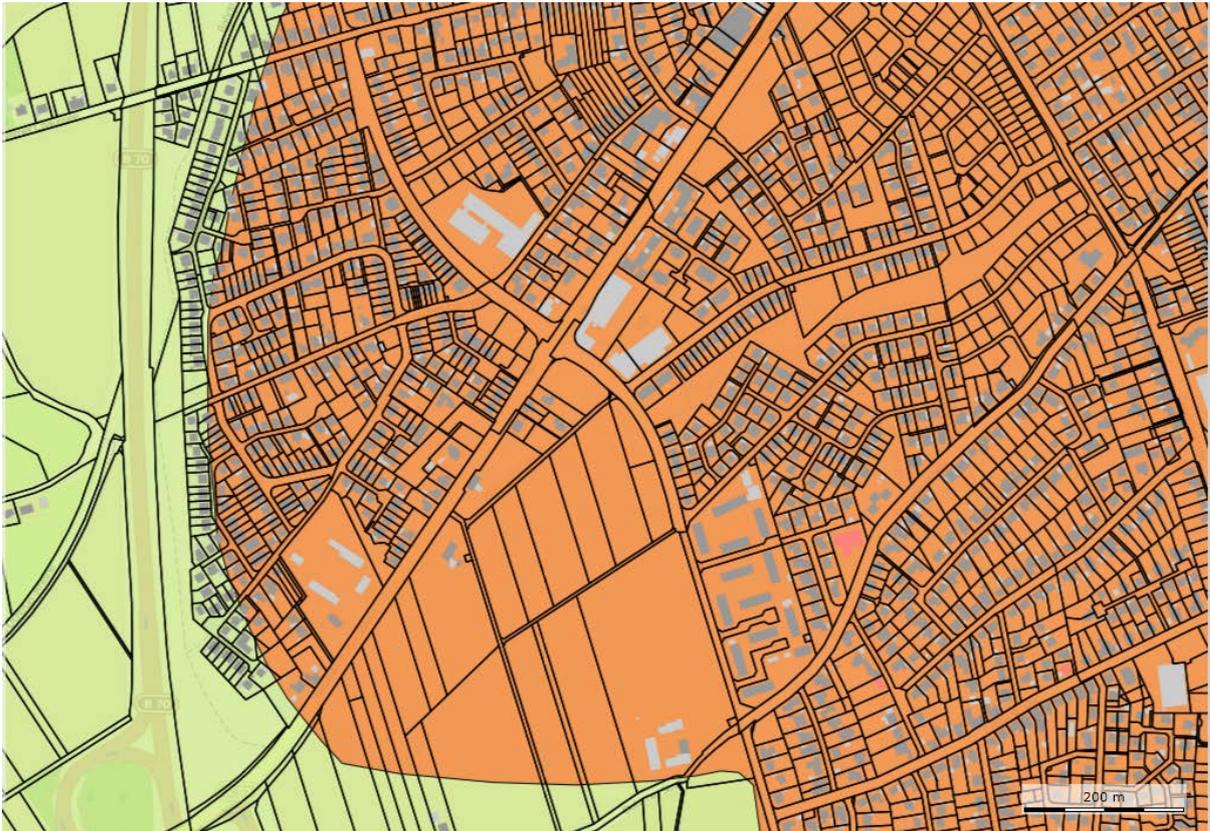
im Norden: durch die Südseite der Neuenkirchener Straße,  
im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 669, 845 und 663,  
im Süden: durch die Nordseite der Nienbergstraße und der Wallnussstraße,  
im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 1072.

Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 111, Gemarkung Rheine links der Ems. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.

## **3 Übergeordnete Vorgaben**

### 3.1 Raumordnerische Vorgaben

Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster stellt das Plangebiet insgesamt als „allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Damit wird in Hinblick auf die allgemeinen Ziele – Reduzierung des Verbrauchs von freiem Landschaftsraum – dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB bei einer baulichen Nutzung der Flächen an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung entsprochen.



Auszug Regionalplan Münsterland

Die Stadt Rheine hat eine gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches Felsenstraße beauftragt (Städtebauliche Wirkungsanalyse zur geplanten Angebotsausweitung im zentralen Versorgungsbereich Felsenstraße in der Stadt Rheine, Junker + Kruse, Dortmund, 2015). In dieser Untersuchung, die Bestandteil der Begründung ist, wird die Kompatibilität des Vorhabens mit den landesplanerischen Regelungen des LEP NRW (Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel) geprüft. Zusätzlich finden sich im „Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine – in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel“ Junker + Kruse, Dortmund, November 2015, Aussagen zur Ansiedlung eines Drogeriemarkts auf einer Ergänzungsfläche des zentralen Versorgungsbereiches Felsenstraße am Dutumer Kreisel.

Dabei wird eine grundsätzliche Kompatibilität aller Vorhabenbausteine mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Rheine attestiert. Aus gutachterlicher Sicht entsprechen die geplanten Angebotserweiterungen der perspektivischen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Felsenstraße, sofern dieser Versorgungsbereich zu einem Grundversorgungszentrum heraufgestuft wird. Die Heraufstufung vom Nah- zum Grundversorgungszentrum ist Bestandteil des Nahversorgungskonzeptes.

Mit den Sortimentsschwerpunkten in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflegemittel handelt es sich um Vorhaben mit zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (gem. Anlage 1 LEP NRW, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel).

### **Ziel 1: Standorte nur in allgemeinen Siedlungsbereichen**

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Der Vorhabenstandort ist gem. dem aktuell vorliegenden Regionalplan Münsterland als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Damit ist Ziel 1 erfüllt.

### **Ziel 2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen**

Kernsortimente und Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen u.a. dargestellt oder festgesetzt werden in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen bzw. in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen.

Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine definierten zentralen Versorgungsbereiches „Felsenstraße“ bzw. in der festgelegten Erweiterungsfläche des zentralen Versorgungsbereichs. Im aktuellen Entwurf des Nahversorgungskonzeptes wird die räumliche Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches auf diese Fläche empfohlen. Mit Beschluss des Nahversorgungskonzeptes im Stadtentwicklungsausschuss (voraussichtlich 18. November 2015 bzw. Rat am 15. Dezember 2015) wird dieses Ziel erreicht. Bis zum Feststellungsbeschluss der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes – geplant Februar 2016 – wird diese Voraussetzung damit erfüllt sein.

Der Gutachter führt darüber hinaus aus, dass die geplanten Bausteine in ihrer Dimension der zugedachten Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches „Felsenstraße“ entsprechen.

### 3.2 Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rheine und der Gemeinde Neuenkirchen

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Ziel 3, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel/Beeinträchtigungsverbot).

Zur Klärung möglicher Beeinträchtigungen werden im o.g. Gutachten potenzielle absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf Basis eines Gravitationsmodells modelltheoretisch abgebildet mit besonderem Augenmerk auf der Ermittlung von Umverteilungseffekten. In einem zweiten Schritt wird vom Gutachter geprüft, ob

anhand der ermittelten Umverteilungsquoten ein Umschlagen in städtebauliche Auswirkungen zu erwarten ist.

Bei der Ermittlung potenzieller absatzwirtschaftlicher Auswirkungen wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Angebotsbausteine der Flächennutzungsplanänderung – Erweiterung Aldi, Neuansiedlung eines Drogeriemarktes, Neuansiedlung von bis zu 400 m<sup>2</sup> nahversorgungsrelevanter Angebote im zentralen Versorgungsbereich – den bestehenden Angeboten im Untersuchungsraum Umsätze verloren gehen. Mit Hilfe eines Gravitationsmodells wird der projizierte Vorhabenumsatz im Untersuchungsraum umverteilt. Diese Berechnung erfolgt im Sinne einer realitätsnahen „Worst-Case-Betrachtung“.

Die so ermittelten potenziellen Umsatzumverteilungseffekte des Vorhabens wurden gebietsscharf für alle Standorte bzw. Lagen sortimentspezifisch errechnet und sowohl monetär als auch im Verhältnis zum derzeitigen sortimentspezifischen Umsatz am jeweiligen Standort dargestellt.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass unter den gutachterlichen Annahmen von einem umverteilungswirksamen Soll-Umsatz des Planvorhabens von maximal 3,0 Mio. € in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auszugehen ist. Dies entspricht etwa 3% des branchenspezifischen Gesamtumsatzes im definierten Untersuchungsraum.

Bezogen auf einzelne Standorte bzw. Lagekategorien zeigen die Berechnungsergebnisse monetäre Umsatzumverteilungen, die sich in einem Spektrum von deutlich weniger als 0,1 Mio. bis 0,5 Mio. Euro bewegen. Je nach erzieltm Gesamtumsatz resultiert hieraus eine Umverteilungsquote von maximal rund 5%.

Die ermittelten Werte liegen alle deutlich unterhalb einer möglicherweise kritischen Größenordnung von etwa 7 – 10%. Eine nennenswerte absatzwirtschaftliche Beeinträchtigung der bestehenden Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet wird deshalb vom Gutachter ausgeschlossen. Eine detailliertere Prüfung der Struktur und Stabilität der einzelnen Angebotslagen unter städtebaulichen Gesichtspunkten kann damit entfallen.

Auch die möglichen Umsatzumverteilungen im Untersuchungsgebiet in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel wurden entsprechend analysiert. Die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes würde unter den vom Gutachter getroffenen Annahmen zu einer Umsatzumverteilung innerhalb des Untersuchungsraumes von maximal 2,5 Mio. € führen. Dies entspricht mehr als 13% des branchenspezifischen Gesamtumsatzes im definierten Untersuchungsraum.

Entsprechend ergeben sich bezogen auf die einzelnen Standorte bzw. Lagekategorien zunächst vergleichsweise deutlich monetäre Umsatzumverteilungen in einem Spektrum von weniger als 0,1 Mio. bis zu maximal 1,1 Mio. € in einzelnen Lagekategorien. Je nach erzieltm Gesamtumsatz der potentiell betroffenen Betriebe an den einzelnen Standorten resultiert hieraus eine sehr hohe Umverteilungsquote bis zu einem Maximum von 30%.

Auf Grund der Höhe der erwarteten Umverteilungsquote sind städtebauliche Beeinträchtigungen der bestehenden Angebotsstrukturen nicht auszuschließen. Der Gutachter führt deshalb eine detailliertere Prüfung der Struktur und Stabilität der einzelnen Angebotslagen in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen durch.

Prüfkriterium dabei ist die Vorgabe, dass eine städtebaulich relevante Umsatzumverteilung vorliegt, wenn:

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von flächendeckenden Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss,
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt.

Die möglichen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche werden vom Gutachter entsprechend analysiert:

- Für die Innenstadt von Rheine wurde eine untersuchungsrelevante Umsatzumverteilungsquote von bis zu maximal 14% in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegemittel ermittelt. Der bedeutendste Anbieter von Drogeriewaren in der City ist ein Rossmann-Drogeriemarkt in der Emsstraße. Dieser ist hinsichtlich seiner Betriebsgröße und Gestaltung modern aufgestellt und liegt in der gut frequentierten Hauptlage des Rheiner Hauptgeschäftsbereiches. Ein Verdrängungseffekt in Folge der Neuansiedlung am Vorhabenstandort ist nicht zu erwarten, zumal es sich um eine Filiale des gleichen Anbieters wie am Vorhabenstandort handelt.
- Zudem hat mit dem dm Drogeriemarkt in der Emsstraße auf der rechten Emsseite ein weiterer Drogeriemarkt in der Innenstadt eröffnet. Zusätzlich wird in dem im Bau befindlichen Einkaufszentrum (Ems-Galerie, Eröffnung voraussichtlich Herbst 2016) mit Müller ein weiteres Drogeriemarktangebot entstehen. Insofern wäre die Angebotsform Drogeriemarkt selbst im (unwahrscheinlichen Falle) einer Betriebsaufgabe des Rossmann-Marktes weiterhin in der Rheiner Innenstadt vorhanden.
- Weitere Anbieter der Branche Gesundheits- und Körperpflegemittel in der Innenstadt sind vor allem Apotheken und Parfümerien. Diese Anbieter weisen aufgrund ihres spezialisierten Angebots nur eine geringe Schnittmenge zur Sortimentsstruktur eines Drogeriemarktes auf. Die Umsatzschwerpunkte dieser Anbieter liegen in Teilsortimenten, die in der Betriebsform Drogeriemarkt nicht oder allenfalls marginal angeboten werden. In der Relation zum Gesamtumsatz dieser Betriebe wirken sich die sortimentspezifischen Umsatzumverteilungen somit nicht existenzgefährdend aus. Durch das Vorhaben sind somit keine Betriebsaufgaben zu erwarten.
- In der Neuenkirchener Innenstadt liegt die ermittelte Umsatzumverteilungsquote bei maximal 8%. Der hier vorhandene Hauptsortimentsanbieter ist ebenfalls ein moderner Rossmann-Drogeriemarkt im zentralen Versorgungsbereich. Dieser Markt bildet u.a. zusammen mit einem Edeka-Supermarkt einen stabilen und attraktiven Standortverbund. Eine Betriebsaufgabe oder absatzwirtschaftlich bedingte Verdrängungseffekte werden angesichts dieses Wertes vom Gutachter nicht erwartet.
- Die höchsten Umsatzumverteilungsquoten wurden für die Grundversorgungszentren Dorenkamp-Mitte (17%) sowie das Zentrum Dutum selbst (30%) ermittelt. Das Angebot an Körperpflegeartikeln und Drogeriewaren wird dort derzeit jedoch vor allem als Nebensortiment bei Lebensmittelmärkten angeboten. Dieses ist innerhalb der Märkte aus quantitativer wie

absatzwirtschaftlicher Sicht von nachrangiger Bedeutung. Selbst hohe Umverteilungsquoten von 17% innerhalb des Nebensortiments würden in Relation zum Gesamtumsatz der entsprechenden Betriebe (Umsatzschwerpunkt: Nahrungs- und Genussmittel) keine kritischen absatzwirtschaftlichen Umverteilungsquoten auslösen. Ein Umschlagen in städtebaulich negative Auswirkungen ist entsprechend nicht zu erwarten. Für den Standort Felsenstraße selbst wäre zudem selbst bei rückläufigen Angeboten im Randsortiment der Lebensmittelmärkte eine insgesamt bessere Angebotsstruktur durch die Ansiedlung des Drogeriemarktes zu erwarten, insofern ist auch die hohe Umverteilungsquote von 30% nicht von städtebaulicher Relevanz.

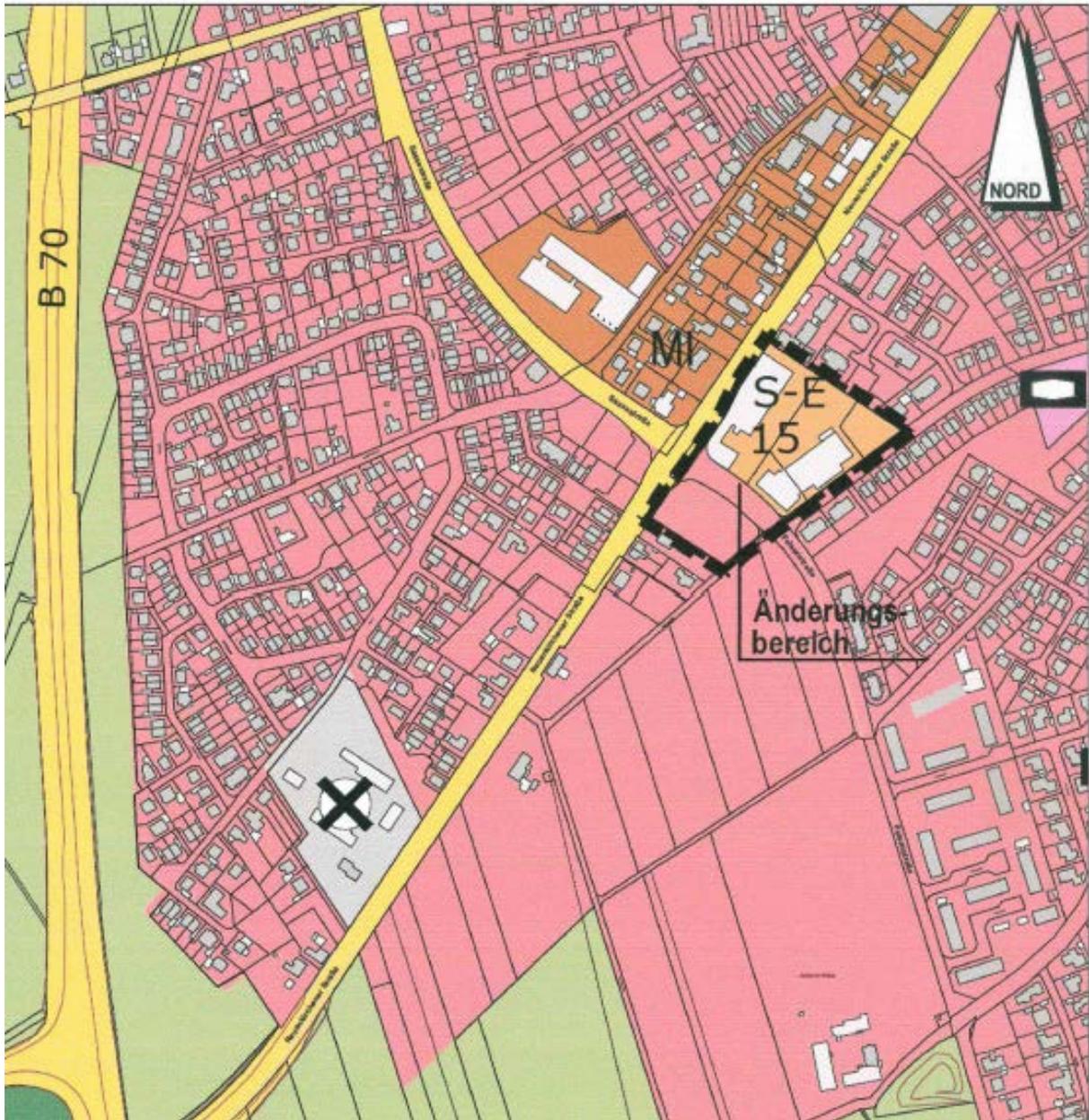
- In weiteren Geschäftslagen wurden vom Gutachter keine relevanten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ermittelt, die auf ein Umschlagen in städtebauliche Auswirkungen schließen lassen.

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass im westlichen Stadtgebiet Rheines Potential für die Ansiedlung eines weiteren Drogeriemarktes besteht. Die geplante Erweiterung des Aldi-Marktes und die Ansiedlung ergänzender Nahversorgungsbausteine kann ebenfalls zur Etablierung des Standortes Felsenstraße und zur Verbesserung der Versorgungssituation für die Bevölkerung im Versorgungsgebiet des zentralen Versorgungsbereichs beitragen. Aus gutachterlicher Sicht ist das geplante Vorhaben mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rheine sowie bundes- und landesrechtlicher Rahmenbedingungen (u.a. nach § 13 (3) BauNVO oder LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel) kompatibel.

#### **4 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist die Ausweisung gegenwärtig differenziert: Der Bereich nordöstlich der Felsenstraße ist als „Sonderbaufläche des großflächigen Einzelhandels“ dargestellt. Diese Vorgabe wird wie folgt vertieft: „Grundversorgungszentrum“ für SB-Discounter mit max. 800 m<sup>2</sup>, Verbrauchermarkt (inkl. Shops) mit max. 1.500 m<sup>2</sup>, Drogeriemarkt mit max. 200 m<sup>2</sup>, nahversorgungsrelevante Sortimente mit max. 500 m<sup>2</sup>, Dienstleistungen mit max. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Anmerkung: Die Bezeichnung „Grundversorgungszentrum“ bezog sich bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2004 auf einen zentralen Versorgungsbereich, der nach heutigen Maßstäben des aktuellen Zentrenkonzeptes der Stadt Rheine als „Nahversorgungszentrum“ bezeichnet wird).

Die südwestlich der Felsenstraße gelegene Fläche ist zurzeit im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.



Auszug Flächennutzungsplan

## 5 Klimaschutz/Klimawandel

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 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 in die Abwägung einzustellen.

Bereits mit der Grundsatzentscheidung, den vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches Felsenstraße insbesondere um einen Drogeriemarkt zu erweitern,

greift die Stadt Rheine das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ auf, da dieser Standort aus allen umliegenden Wohnsiedlungsbereichen gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen ist. Gegenwärtig finden sich im Versorgungssegment „Drogeriemärkte“ nur Angebote im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Rheine. Eine dezentrale Versorgung mit entsprechenden Angeboten führt zu einer Reduzierung der Verkehrswege. Unterstützt wird diese Reduzierung der Verkehrswege durch die gute ÖPNV-Anbindung des zentralen Versorgungsbereiches, da er über zwei Haltestellen des Stadtbussystems verfügt. Das Verkehrsaufkommen und alle damit verbundenen Emissionen werden dadurch tendenziell verringert, insbesondere der CO<sub>2</sub>-Ausstoß ist hiervon betroffen.

## **6. Bodenschutz**

Die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches führt zu einer Neuinanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die überplante Fläche liegt jedoch im Siedlungsbereich der Stadt Rheine und ist bereits im Flächennutzungsplan mit der Darstellung als „Wohnbaufläche“ bereits für eine bauliche Nutzung vorgesehen.

Die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches dient der Sicherung/Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Hierzu ist es erforderlich, den bestehenden zentralen Versorgungsbereich Felsenstraße räumlich zu erweitern. Insbesondere ein Angebot aus dem Bereich Drogeriemarkt kann den Bestand des Zentrums langfristig sichern und gleichzeitig die wohnortnahe Versorgung mit entsprechenden Angeboten für die angrenzenden Stadtteile sichern. Damit wird dem Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ entsprochen. Neben dem positiven Effekt für die schnelle Erreichbarkeit entsprechender Angebote wird gleichzeitig eine Reduzierung der Belastung des Klimas durch Verkehrsemissionen erzielt. Voraussetzung für diese positiven Effekte ist jedoch eine direkte räumliche Nähe zum bereits bestehenden Teil des Zentrums. Die jetzt überplante Fläche ist die einzige entsprechende Fläche im direkten Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches Felsenstraße. Eine Planungsalternative besteht somit nicht.

## **II. Bestandsaufnahme**

### **7 Anthropogene Nutzungen und Einflüsse**

#### **7.1 Lage im Stadtgebiet; Prägung**

Der Änderungsbereich liegt am Westrand der Stadt Rheine im Ortsteil Dutum. Durch seine Lage direkt an der Neuenkirchener Straße ist der Bereich verkehrstechnisch gut erschlossen und bietet sich deshalb für einen zentralen Versorgungsbereich an. Das bestehende Nahversorgungszentrum ist eingebettet in Wohnbauflächen. Östlich/südlich des Änderungsbereiches ist innerhalb des Baugebietes „Wohnpark Dutum“ in den letzten Jahren ein Wohnquartier mit unter-

schiedlichen Gebäudeformen entstanden. Es finden sich Einfamilienhäuser aber auch Mehrfamilienhäuser in Geschossbauweise. Nördlich der Neuenkirchener Straße ist ein Mischgebiet vorhanden, in dem ebenfalls unterschiedliche Wohngebäude integriert sind. Nordwestlich des Zentrums liegt das Baugebiet „Wadelheim Ost/Sassestraße“. Auch hier sind Wohngebäude unterschiedlichster Ausprägung seit Rechtskraft des entsprechenden Bebauungsplanes im Jahre 1999 entstanden.

Westlich/südwestlich des bestehenden Zentrums sind im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dargestellt, die aber noch nicht bebaut sind. Gegenwärtig wird das gesamte Areal landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Neuenkirchener Straße findet sich eine Splittersiedlung mit Wohngebäuden.

Das Zentrum selbst besteht aus zwei Gebäudekomplexen, die über eine großzügige Stellplatzanlage verbunden sind. Angebunden ist der zentrale Versorgungsbereich über die Felsenstraße und einen Kreisverkehr an die Neuenkirchener Straße. Eine weitere Zufahrt zu den Stellplätzen besteht im Bereich Nienbergstraße.



Luftbild Stadt Rheine, Stand: 2011

## 7.2 Emissionen; Immissionen

Auf den Änderungsbereich wirken zurzeit die Emissionen des Verkehrs der Neuenkirchener Straße ein. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum“ sind diese Emissionen untersucht worden.

Der Bebauungsplan enthält Vorgaben, um die Emissionen gebietsverträglich abzufedern. Der angedachten Änderung bzw. Erweiterung des Zentrums stehen die bestehenden Emissionen nicht im Wege. Eine entsprechende schalltechnische Untersuchung liegt vor. Die Vorgaben aus dem Gutachten – notwendige Schallschutzmaßnahmen – werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in den Bebauungsplan Nr. 333, Kennwort: „Felsenstraße – West“ eingearbeitet.

### 7.3 Verkehr/ Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt südlich der Neuenkirchener Straße. Dieser Verkehrsweg ist die Hauptzufahrt der Stadt Rheine aus westlicher Richtung. In ca. 800 m Entfernung vom Dutumer Kreisel bietet die Neuenkirchener Straße einen Anschluss an die B 70, worüber die Verknüpfung mit den die Stadt Rheine tangierenden überregionalen Straßen erfolgt.

Die Felsenstraße, von der die Hauptzufahrt zum bestehenden Teil des Nahversorgungszentrums erfolgt, ist eine innerstädtische Hauptverkehrsachse, die über den Dutumer Kreisel mit der Sassestraße ihre Fortführung findet. Über diese Verkehrswege sind die angegliederten Wohnquartiere an das Zentrum angebunden.

Sowohl die Felsenstraße als auch die Sassestraße werden von Linien des Stadtbusses bedient. Auf der Höhe des Nahversorgungszentrums finden sich beidseitig Haltestellen des StadtBusSystems, sodass auch eine gute ÖPNV-Anbindung attestiert werden kann.

Die Sassestraße und auch die Felsenstraße im Bereich des Zentrums verfügen über beidseitig geführte separate Fuß- und Radwege. Die Neuenkirchener Straße verfügt vom Kreisel stadteinwärts ebenfalls über kombinierte Fuß- und Radwege. Stadtauswärts bietet die Neuenkirchener Straße nur auf der Südseite einen kombinierten Fuß- und Radweg. Damit ist die Anbindung an das in der Stadt Rheine vorhandene Radwegenetz gesichert.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine bereits in großen Teilen bebaute Fläche. Die gegenwärtig noch unbebaute Fläche grenzt an drei Seiten an öffentliche Verkehrsflächen an.

Somit ist das Plangebiet insgesamt vollständig an die technische Infrastruktur angebunden bzw. die neu überplante Fläche lässt sich problemlos anbinden.

### 7.4 Bodenkontamination; Altlasten

Das bestehende Nahversorgungszentrum liegt zum Teil in einem Bereich, für den Kampfmittelverdacht besteht. Im Rahmen der Bebauung ist hierauf Rücksicht genommen worden. Für den noch nicht bebauten Teil des Änderungsbereiches auf der Westseite der Felsenstraße besteht dieser Verdacht jedoch nicht. Bezüglich möglicher Altlasten sind bei der Stadt Rheine keine Hinweise auf eine Belastung bekannt.

## 7.5 Natur und Freiraum

Der bereits bestehende Teil des Versorgungsbereiches ist geprägt durch zwei Baukörper, die durch eine umfangreiche Stellplatzanlage miteinander verbunden sind. Der Bereich ist insgesamt fast vollflächig versiegelt, lediglich in Randbereichen und als gliedernde Elemente in der Stellplatzanlage sind Grünflächen vorhanden.

Der neu hinzukommende Bereich stellt sich als Freifläche/Wiese dar. Weitere natürliche Elemente – wie etwa Bäume und Sträucher – sind nicht vorhanden.

## III. PLANUNG, AUSWIRKUNGEN, MASSNAHMEN

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine bezieht sich auf den zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Felsenstraße“ (Einstufung gem. Masterplan Einzelhandel). Dieses Zentrum im Kreuzungsbereich Neuenkirchener Straße/Felsenstraße/Sassestraße (Kreisverkehr Dutumer Kreis) dient der Versorgung der Bevölkerung in den Stadtteilen Dutum, Wadelheim und Dorenkamp. In den letzten Jahren ist durch die großflächigen Baugebiete Wadelheim Ost/Sassestraße und Wohnpark Dutum die Mantelbevölkerung im direkten Umfeld des Zentrums stetig angestiegen.

Das Zentrum an der Felsenstraße ist im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Rheine – Masterplan Einzelhandel, Büro Junker und Kruse, Dortmund, 2012 – als Nahversorgungszentrum eingestuft. Es verfügt über ca. 2.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit fünf Einzelhandelsbetrieben. Als großflächige Magnetbetriebe finden sich ein Edeka-Markt und ein Aldi-Discountbetrieb. Im Masterplan werden die Entwicklungsziele des Zentrums wie folgt dargestellt:

Neben den wichtigen Magnetbetrieben wären aus Sicht der Nahversorgung die Ansiedlung eines Drogeriemarktes oder kleinteilige Ergänzungen möglich und sinnvoll. Durch die introvertierte Lage des Einzelhandelskomplexes und die verkehrliche Frequentierung der Neuenkirchener Straße sind Synergien zu möglichen Einzelhandelsansiedlungen im Umfeld nur eingeschränkt zu erwarten. Eine räumliche Erweiterung ist aus diesen Gründen im Bedarfsfall am ehesten auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Felsenstraße, südwestlich des derzeitigen Zentrums möglich. Neuansiedlungen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang an der Versorgungsfunktion des Zentrums orientieren.

Die angesprochene Erweiterungsfläche auf der Westseite der Felsenstraße ist deshalb im Einzelhandels- und Zentrenkonzept bereits als perspektivischer Erweiterungsbereich ausgewiesen. Durch die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Erweiterungsoption insbesondere für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes gezogen werden.

Gegenwärtig ist das bestehende Nahversorgungszentrum im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als Sonderbaufläche des großflächigen Einzelhandels dargestellt. Diese Vorgabe wird ergänzt durch die Spezifikation der zulässigen Betriebe und einer Begrenzung der Verkaufsfläche für einzelne Sortimente: Grundversorgungszentrum für SB-Discounter mit max. 800 m<sup>2</sup>, Verbrauchermarkt (inkl. Shops) mit max. 1.500 m<sup>2</sup>, Drogeriemarkt mit max. 200 m<sup>2</sup>, nahversorgungsrelevante Sortimente mit max. 500 m<sup>2</sup>, Dienstleistungen mit max. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Diese Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan sind direkt in den verbindlichen Bauleitplan Nr. 298, Kennwort: Wohnpark Dutum Teil A“ übernommen worden.

Um die projektierte Erweiterung des Nahversorgungszentrums um einen Anbieter aus dem Bereich Drogeriebedarf planungsrechtlich vorzubereiten, ist eine Erhöhung der maximal zulässigen Verkaufsfläche auf 850 m<sup>2</sup> erforderlich. Die gegenwärtige Begrenzung auf 200 m<sup>2</sup> lässt die Ansiedlung eines marktgängigen und zukunftsfähigen Drogeriemarktes nicht zu. Um den Drogeriemarkt auf einem separaten Grundstück auf der Westseite der Felsenstraße attraktiv aufzustellen, ist die Ergänzung um weitere Anbieter aus dem Bereich Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen erforderlich. Es soll deshalb auch die Flächenvorgabe für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel von bisher 500 m<sup>2</sup> auf maximal 900 m<sup>2</sup> angehoben.

Dabei wird im Bereich des Einzelhandels auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung der zentrenrelevante Einzelhandel entsprechend der Rheiner Sortimentsliste ausgeschlossen. Hierzu läuft parallel die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 333, Kennwort: „Felsenstraße – West“.

Für den Discount-Markt enthält der Flächennutzungsplan eine Obergrenze von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Auch hier ist im Rahmen der zukunftsfähigen Ausgestaltung des Nahversorgungszentrums eine Anhebung auf 1.200 m<sup>2</sup> angebracht. Die Ausgestaltung dieser Erhöhung z.B. durch Begrenzung der Randsortimente - erfolgt im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum Teil A“, voraussichtlicher Start des Änderungsverfahrens: Januar 2016.

Neben den genannten Einzelhandelsnutzungen ist angedacht, auf der Erweiterungsfläche ein Angebote im Bereich Wohnen/soziale Infrastruktur anzusiedeln. In den Katalog der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet werden deshalb die entsprechenden Inhalte aufgenommen.

Die Erweiterung des Sondergebietes schafft keine Nutzungskonflikte mit dem umliegenden Stadtgebiet und wahrt insgesamt eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Die städtebaulichen Faktoren, wie Feinsteuerung der Art der Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die Stellplätze und deren Zufahrten, stadtgestalterische Aspekte sowie die Belange des Freiraums werden ausreichend auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geklärt. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird auch die städtebauliche Figur und die Lage der Baukörper auf dem überplanten Grundstück planungsrechtlich vorgezeichnet. Es wird ein Gebäude

entstehen, das den Kreisverkehr – entsprechend der Vorgabe auf der Ostseite – städtebaulich betont. Gleichzeitig wird der Baukörper so gestellt, dass eine Abschirmung der westlich angrenzenden Wohnbebauung von den Emissionen der zugehörigen Stellplatzanlage erfolgt.

## 8.2 Emissionen, Immissionen

Aus der Erweiterung des Nahversorgungszentrums und der Aufwertung zum Grundversorgungszentrum resultieren Emissionen auf die Nachbarschaft und auf die neuen Nutzungen im Bauvorhaben selbst (Wohnen, Büros). Insbesondere durch die Andienung und den Parksuchverkehr werden (Lärm-)Emissionen entstehen. Diese Auswirkungen wurden durch ein Fachgutachten untersucht, dessen Ergebnisse in die verbindliche Bauleitplanung eingehen. Notwendige Immissionschutzmaßnahmen werden auf dieser Ebene verbindlich festgesetzt. Auch die bestehenden Emissionen aus dem Verkehr der nördlich gelegenen Neuenkirchener Straße finden Eingang in die verbindliche Bauleitplanung. Für den bereits bestehenden Teil des Versorgungsbereiches ist diese Analyse bereits erfolgt. Für den neu hinzukommenden Teil wurde das entsprechende Gutachten aktualisiert.

## 8.3 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung an das vorhandene Verkehrsnetz erfolgt über die Neuenkirchener Straße. Aus den angrenzenden Wohngebieten ist das vorhandene Zentrum zusätzlich über die Felsenstraße (südlich gelegene Flächen), die Sasestraße (nördlich gelegene Quartiere) und die Nienbergstraße (östlich angrenzende Wohngebiete) erreichbar. Die genannten Straßen verfügen entweder über gesonderte Fuß- und Radwege oder sind verkehrsberuhigt ausgebaut, sodass der Versorgungsbereich auch fußläufig bzw. mit dem Fahrrad aus den angrenzenden Wohnquartieren erreicht werden kann.

Für den ruhenden Verkehr kann auf die bestehende Stellplatzanlage des vorhandenen Zentrums zurückgegriffen werden. Für den neuen Teil wird im Rahmen der möglichen Erteilung einer Baugenehmigung der Nachweis über notwendige Stellplätze geführt.

Die durch die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches entstehende Zunahme des Verkehrs wurde durch ein entsprechendes Gutachten untersucht. Der Gutachter kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass das vorhandene Verkehrsnetz in der Lage ist, die entstehenden Mehrverkehre aufzunehmen.

## 8.4 Ver- und Entsorgung

Der bestehende Teil des zentralen Versorgungsbereiches ist vollständig an das vorhandene Infrastrukturnetz angeschlossen. Auch der Erweiterungsbereich kann an die bestehenden Versorgungsanlagen angeschlossen werden, da er an drei Seiten an öffentliche Verkehrsflächen angrenzt.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom, wird durch die Stadtwerke Rheine GmbH sichergestellt.

Die Beseitigung der Abfallstoffe wird von der örtlichen Müllabfuhr durchgeführt. Eine geordnete Abfallentsorgung, die das Gewinnen von Stoffen und Energien aus Abfällen (Abfallverwertung) und das Ablagern von Abfällen sowie die hierzu erforderlichen Maßnahmen des Einsammelns, des Beförderns, des Behandeln und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

## **9 UMWELTBERICHT**

Für die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und die parallel laufende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 333, Kennwort: „Felsenstraße – West“ ist ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt worden. Der Umweltbericht ist als Anlage beigefügt und ist Bestandteil der Begründung.

## **IV. SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE**

### **10 Umsetzung; Realisierung**

Die Realisierung der geplanten Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches scheint insgesamt zügig möglich. Für die Erweiterungsfläche steht ein Investor bereit, der bereits mit einer Drogeriemarktkette einen Vorvertrag zur Ansiedlung eines Marktes abgeschlossen hat. Auch für die Erweiterung des Discountmarktes liegt der entsprechende Antrag vor. Damit sind die projektierten Inhalte des Änderungsverfahrens nach Abschluss des Verfahrens zügig umzusetzen.

### **11 Verfahren**

Das 29. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan wird als zweistufiges Normverfahren durchgeführt.

Gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 26. Mai bis 16. Juni 2015 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Parallel dazu erfolgte bis zum 30. Juni 2015 die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

Abgeschlossen werden soll das Bauleitplanverfahren durch eine Offenlage des Änderungsentwurfes gem. § 3 (2) BauGB bzw. Einholung von Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

Parallel zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 333, Kennwort: „Felsenstraße – West“. Dieser Bauleitplan deckt den Erweiterungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches ab.

## 12. Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten

Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB + Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB	29. 04.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	Juni 2015
Beratung des StewA über die Ergebnisse der Beteiligungen gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB/Beschluss zur Offenlage	18. Novem- ber 2015
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	Vorauss. De- zember 2015
Beschluss über Anregungen/Satzungsbeschluss im Rat	Vorauss. 02/2016
Rechtskraft	Vorauss. I. Quartal 2016

## 13. Ergebnisse der Offenlagen und der Beteiligungen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind von einem einzelnen Einwender Anregungen in Form von 5 Mails vorgetragen worden. Die Inhalte bezogen sich auf verschiedene Details der Änderungsinhalte und auf Formalitäten des Änderungsverfahrens bzw. des parallel laufenden Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 333, Kennwort: „Felsenstraße – West“.

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange bzw. von der Regionalplanungsbehörde sind Anregungen vorgetragen worden, die sich u.a. auf mögliche Auswirkungen der Änderungsinhalte auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rheine oder benachbarter Kommunen bezogen. Es ist deshalb eine entsprechende gutachterliche Stellungnahme erarbeitet worden, deren Ergebnisse in diese Begründung eingearbeitet worden sind.

Rheine, 10. November 2015

S t a d t R h e i n e  
Der Bürgermeister

Im Auftrag

Martin Dörtelmann  
Städt. Oberbaurat