Begründung

zum
Bebauungsplan Nr. 333

Kennwort: „Felsenstraße - West“

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: Juni 2016

Rheine
Leben an der Ems

Inhaltsverzeichnis

I. Vorbemerkungen 4

1 Anlass und Ziele der Planung 4

2 Geltungsbereich 5

3 Übergeordnete Vorgaben 6
3.1 Raumordnerische Vorgaben 6
3.2 Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rheine und der Gemeinde Neuenkirchen 8
3.3 Flächennutzungsplan 10

4 Klimaschutz/Klimawandel 12

5 Bodenschutz 13

II. Bestandsaufnahme 13

6.1 Lage im Stadtgebiet; Prägung 13
6.2 Naturräumliche Gliederung 14
6.3 Zustand von Natur und Landschaft 15
6.4 Verkehr/Ver- und Entsorgung 15
6.5 Emissionen; Immissionen 15
6.6 Bodenkontamination/Altlasten 16
6.7 Denkmalpflege 16

III. Planung, Auswirkungen, Maßnahmen 16

7 Städtebauliches Konzept 16

8 Planungsrechtliche Festsetzungen 17
8.1 Art der baulichen Nutzung 17
8.2 Maß der baulichen Nutzung 17
8.3 Bauweise, überbaubare Fläche 18
8.4 Örtliche Bauvorschriften/Baugestaltung 18
8.5 Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung 19
8.6 Emissionen/Immissionen 20

9 Hinweise 21

10 Flächenbilanz 21

11 Umweltbericht 21

IV. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte .. 21

12 Kosten der Planung 21

13 Umsetzung und Realisierung 22

14 Verfahren 22

15 Verfahrensübersicht 22

16 Ergebnisse der Offenlage und der Beteiligung 23

I. Vorbemerkungen

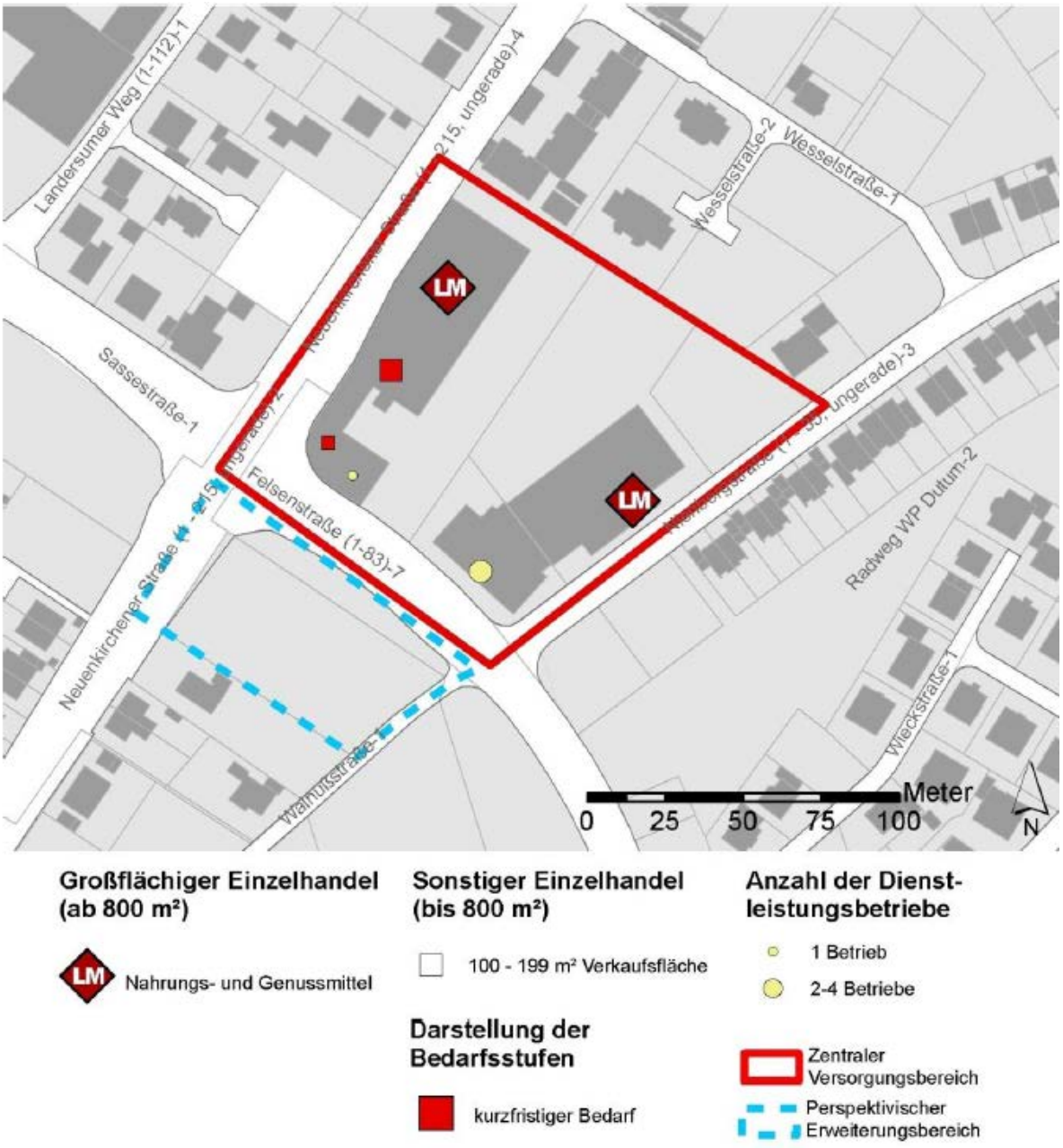
1 Anlass und Ziele der Planung

Vorbemerkung:
Der zentrale Versorgungsbereich „Felsenstraße“ ist im Masterplan Einzelhandel als Nahversorgungszentrum eingestuft. Nach Realisierung der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes projektierten Ergänzungen verfügt dieser Versorgungsbereich über einen Einzelhandelsbesatz, der eine Einstufung als „Grundversorgungszentrum“ rechtfertigt. Im Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2004 ist der bereits bestehende Teil des zentralen Versorgungsbereiches „Felsenstraße“ als „Grundversorgungszentrum“ eingestuft worden vor dem Hintergrund, dass zum damaligen Zeitpunkt das Zentrum entsprechend der damaligen Sprachregelung als „Grundversorgungszentrum“ und nicht als „Nahversorgungszentrum“ bezeichnet worden ist. Im nachfolgenden Text werden deshalb die verschiedenen Bezeichnungen – je nach Bezug – verwendet.

Am westlichen Siedlungsrand im Ortsteil Dutum liegt der zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Felsenstraße“. Das Zentrum dient der Versorgung der angrenzenden Siedlungsbereiche der Stadtteile Dutum, Wadelheim und Dorenkamp. Das vorhandene Zentrum verfügt über fünf Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 2.600 m² Verkaufsfläche im Kreuzungsbereich Neuenkirchener Straße/Felsenstraße am sog. Dutumer Kreisel (Kreisverkehr). Geprägt wird der Versorgungsbereich durch einen Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) mit angegliedertem Getränkemarkt, Postagentur und Lottoannahmestelle sowie einen Lebensmitteldiscounter (Aldi). Ergänzt wird das Angebot durch eine Bäckerei/Café, eine Apotheke und Praxen aus dem medizinischen Bereich.

Der Masterplan Einzelhandel 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 Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 333 soll insbesondere die Option für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes gezogen werden. Mit der Ansiedlung eines Drogeriemarktes könnte die bestehende Versorgungslücke für dieses Sortiment im Bereich der westlichen Stadtteile geschlossen werden.

In den letzten Jahren ist in der näheren Umgebung eine rege Wohnbautätigkeit zu verzeichnen gewesen. Gegenwärtig läuft die Vermarktung des letzten Abschnitt des Wohnpark Dutum. Es ist damit zu rechnen, dass Ende des Jahres 2016 der Verkauf der Wohnbaugrundstücke weitgehend abgeschlossen sein wird. Westlich der Felsenstraße sind weitere Wohnbaulandreserven im Flächennutzungsplan dargestellt. Ein erster Abschnitt mit weiteren ca. 50 Wohneinheiten könnte bereits kurzfristig (2017) realisiert werden. Damit würde der zentrale Versorgungsbereich allseitig von Wohnbauflächen umgeben sein. Darüber hinaus bietet der bestehende Flächennutzungsplan der Stadt Rheine westlich der Felsenstraße langfristig noch weitere Baulandreserven für ca. 270 Wohneinheiten.



Auszug Masterplan Einzelhandel, zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Felsenstraße“, Junker und Kruse, Stadtforschung, Dortmund, 2012

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

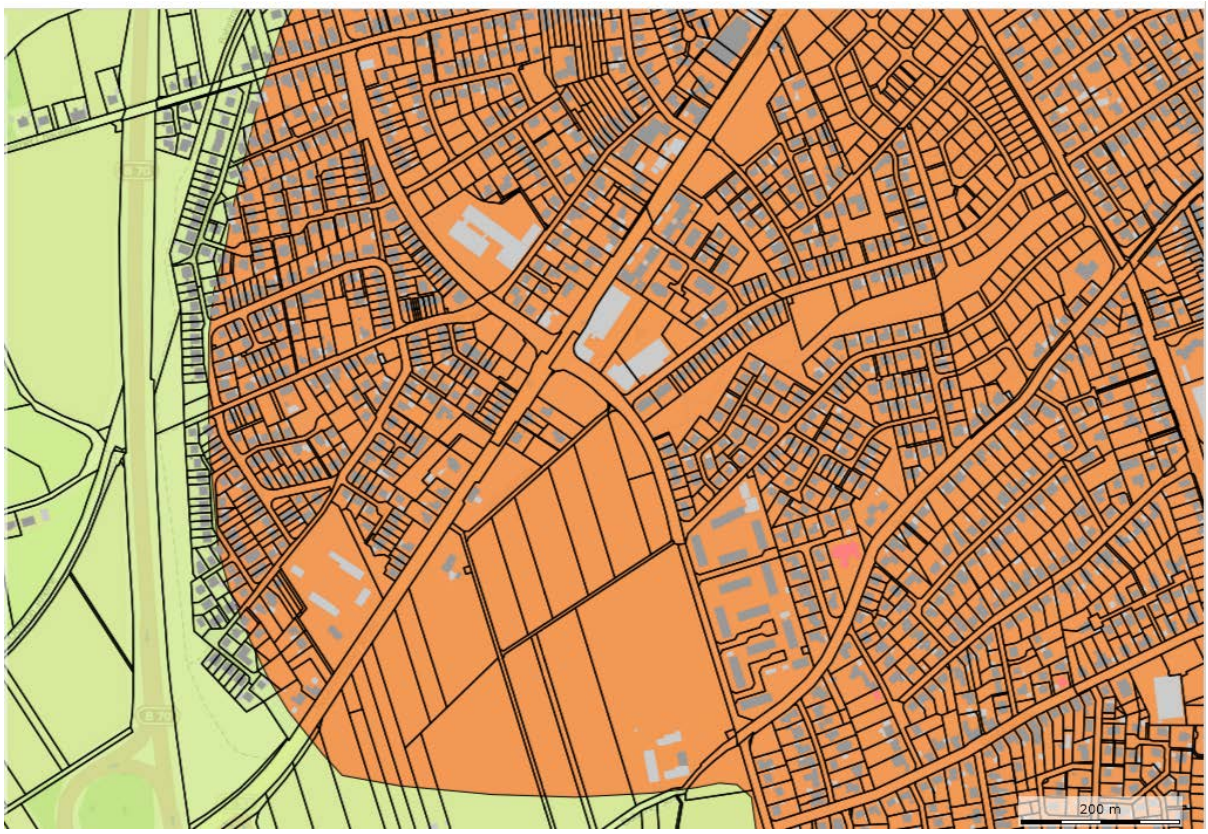
im Norden: durch die Südseite der Neuenkirchener Straße,
im Osten: durch die Westseite der Felsenstraße,
im Süden: durch die Nordseite der der Wallnussstraße,
im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 1072.

Das genannte Flurstück liegt in der Flur 11, Gemarkung Rheine links der Ems. Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplanentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnerische Vorgaben

Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster stellt das Plangebiet 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.



Die Stadt Rheine hat eine gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches Felsenstraße beauftragt (Städtebauliche Wirkungsanalyse zur geplanten Angebotsausweitung im zentralen Versorgungsbereiche Felsenstraße in der Stadt Rheine, Junker + Kruse, Dortmund, 2015). Inhaltlich geht es um die Ansiedlung eines Drogeriemarktes und die Angebotserweiterung im Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente (Gegenstand der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 333) sowie um die Erweiterung eines im zentralen Versorgungsbereich bereits vorhandenen Discountmarktes (Gegenstand einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum).

In dieser Untersuchung, die Bestandteil der Begründung ist, wird die Kompatibilität der Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 333 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. Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 15. Dezember 2015 das Nahversorgungskonzept beschlossen.

Mit den Sortimentsschwerpunkten in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (Gegenstand einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298) und Gesundheits- und Körperpflegemittel sowie weiterer nahversorgungsrelevanter Sortimente (Gegenstand der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 333) 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 der im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine definierten Erweiterungsfläche des zentralen Versorgungsbereichs. Im Nahversorgungskonzept wird die räumliche Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches auf diese Fläche empfohlen. Mit Beschluss des Nahversorgungskonzeptes im Rat der Stadt Rheine am 15. Dezember 2015 wird diesem Ziel entsprochen.

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 – bezogen auf den Bebauungsplan Nr. 333 die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes und die Angebotsausweitung im Bereich nahversorgungsrelevanter Angebote – 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 sortimentsspezifisch errechnet und sowohl monetär als auch im Verhältnis zum derzeitigen sortimentsspezifischen 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 erzieltem 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 erkennbare, monetäre Umsatzumverteilungen in einem Spektrum von weniger als 0,1 Mio. bis zu maximal 1,1 Mio. € in einzelnen Lagekategorien. Je nach erzieltem 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 führte 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:

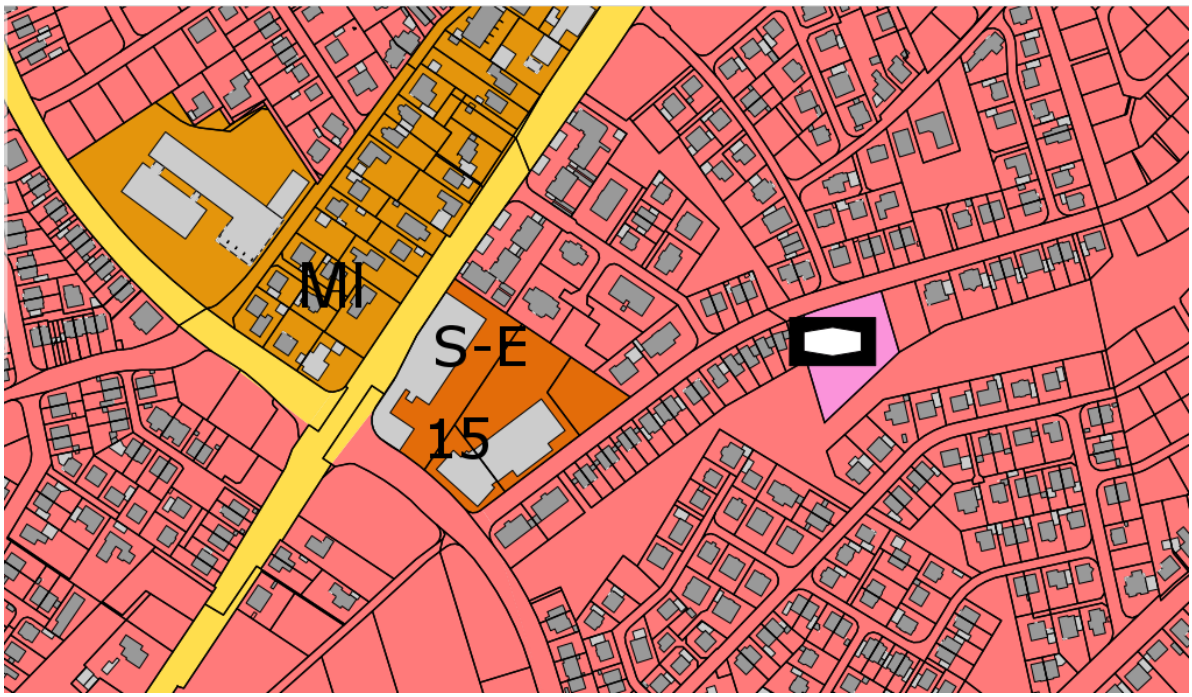
- Für die Innenstadt von Rheine wurde eine untersuchungsrelevante Umsatzumverteilungsquote von bis zu maximal 14% in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegemittel ermittelt. Der bedeutendste Anbieter von Drogeriewaren in der City ist ein Rossmann-Drogeriemarkt in der Emsstraße. Dieser ist hinsichtlich seiner Betriebsgröße und Gestaltung modern aufgestellt und liegt in der gut frequentierten Hauptlage des Rheinenser 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 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 sortimentsspezifischen 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/Felsenstraße 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 (nicht Gegenstand der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 333) 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.

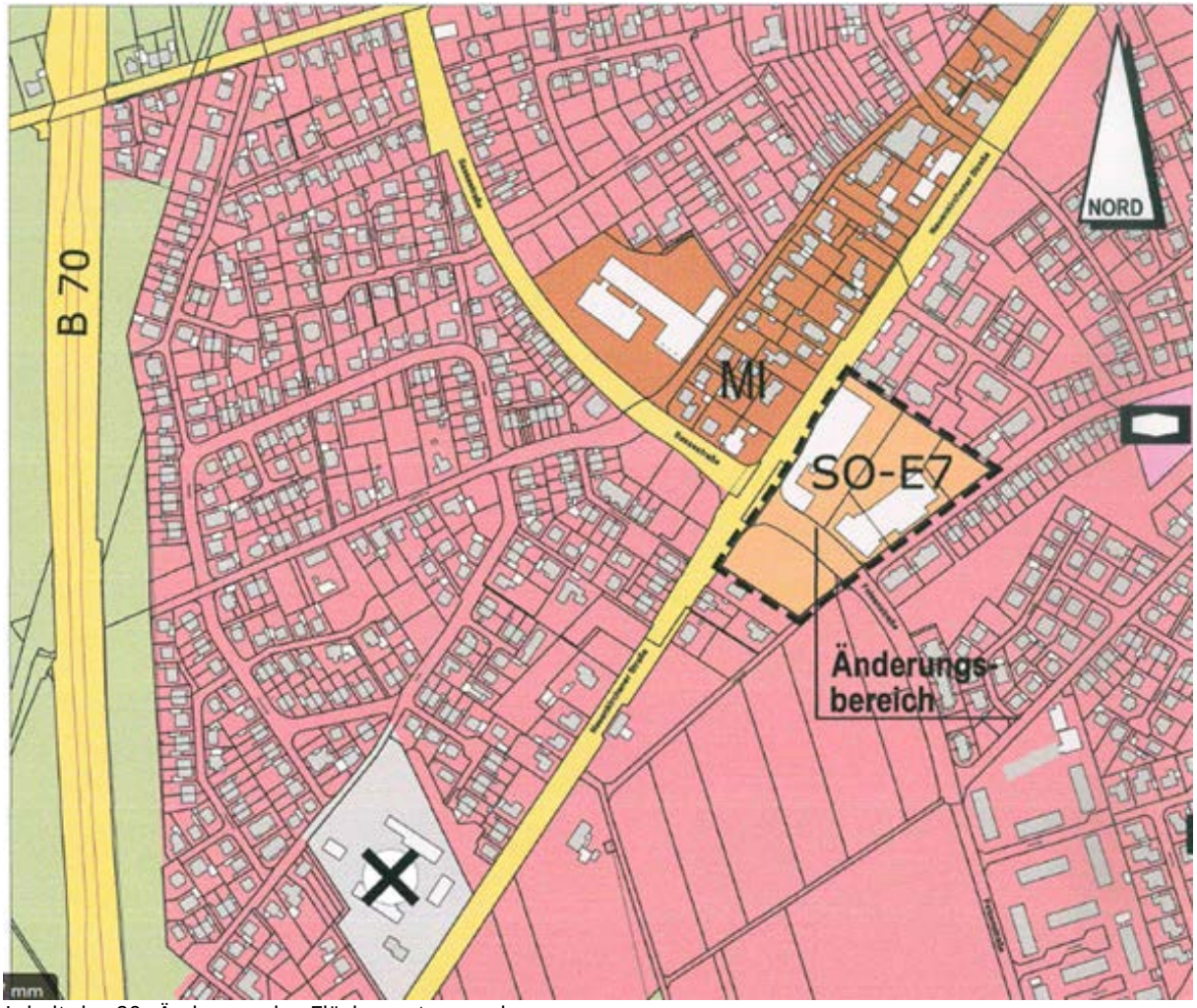
3.3 Flächennutzungsplan

Der Bereich des zurzeit bestehenden Versorgungsbereiches östlich der Felsenstraße ist im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als „Sonderbaufläche des großflächigen Einzelhandels“ dargestellt. Die westlich der Felsenstraße gelegene Fläche, für die der Bebauungsplan Nr. 333 aufgestellt werden soll, ist zurzeit als Wohnbaufläche dargestellt.



Bestand FLächennutzungsplan

Um dem Entwicklungsgebot für verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entsprechen, wird parallel laufend eine Änderung des Flächennutzungsplanes projektiert. Im Rahmen der 29. Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes soll insbesondere die Erweiterung des bestehenden Versorgungsbereiches um den Drogeriemarkt vorbereitet werden. Dabei enthält auch die Änderung des Flächennutzungsplanes eine Größenvorgabe bezüglich der maximal zulässigen Verkaufsfläche.



Inhalt der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes

4 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 Versorgungsbereich 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 Versorgungsberei-

ches, da er über zwei Haltestellen des Stadtbussystems verfügt. Das Verkehrsaufkommen und alle damit verbundenen Emissionen werden dadurch tendenziell verringert, insbesondere der CO_2-Ausstos ist hiervon betroffen.

5. 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“ 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.

Beim überplanten Bodentyp handelt es sich überwiegend um eine trockene bis extrem trockene Rendzina. Als Extremstandort mit einem hohen Biotopentwicklungspotential ist dieser Bodentyp nach der Karte der schutzwürdigen Böden als besonders schutzwürdig (Stufe 3) einzustufen (vgl. Umweltbericht Punkt, 4.2).

Bei der Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen wird dieser besonderen Bedeutung des Bodentyps Rechnung getragen. Entsprechend den Vorschlägen des Kreises Steinfurt zur Berücksichtigung des Bodenschutzes erfolgt ein Aufschlag bei der Berechnung des notwendigen Ausgleichs (vgl. Umweltbericht Punkt 7).

II. Bestandsaufnahme

6.1 Lage im Stadtgebiet/Prägung

Das Plangebiet 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 auf der Ostseite der Felsenstraße bestehende Zentrum ist eingebettet in Wohnbauflächen. Östlich/südlich des Plangebietes ist innerhalb des Baugebietes „Wohnpark Dutum“ ein Wohnquartier mit unterschiedlichen Gebäudeformen entstanden. Es finden sich Einfamilienhäuser aber auch Mehrfamilienhäuser in Geschossbauweise. Nördlich der Neuenkirchener Straße besteht ein Mischgebiet, 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.

Südwestlich des bestehenden Zentrums liegt das Plangebiet. Die Fläche selbst stellt sich gegenwärtig als Freifläche dar, die als Wiese genutzt wird. Die in südwestlicher Richtung sich anschließenden Areale sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt, sie werden gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Westlich des Plangebietes entlang der Neuenkirchener Straße findet sich eine Splittersiedlung mit Wohngebäuden.

Luftbild Stadt Rheine, Stand: 2011

6.2 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt im Bereich der Rheiner Höhen am Westrand des Siedlungsbereiches der Stadt Rheine. Die geologischen Ablagerungen sind der Oberkreide (Kalk-Mergelgestein) zuzuordnen. In Bezug auf die Grundwasserschutzfunktion zeigt der Bereich eine geringe Filterwirkung mit schneller Infiltration und Ausbreitung von Verschmutzungen. Der Grundwasserleiter weist eine gute bis mäßige Trennfugendurchlässigkeit auf. Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 7,00 m.

Als potentielle natürliche Vegetation ist dem Plangebiet der Flattergras-Buchenwald zuzuordnen.
Das Plangebiet weist deutliche Höhenunterschiede auf. Der höchste Punkt im Plangebiet ist mit 64,5 m über NN der Kreuzungsbereich Felsenstra-

ße/Neuenkirchener Straße (Dutumer Kreisel). Das Niveau fällt in Richtung Walnussstraße auf ca. 62,50 m in südwestlichen Bereich und auf ca. 63,30 m über NN im südöstlichen Bereich ab.

6.3 Zustand von Natur und Landschaft

Im Rahmen des Umweltberichtes, der als separater Bericht Bestandteil der Begründung ist, wird detailliert auf den Zustand von Natur und Landschaft eingegangen. An dieser Stelle erfolgt deshalb nur eine kurze Charakterisierung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 333 stellt sich gegenwärtig als extensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche dar: Das Areal wird als Wiese genutzt, weiterer Aufwuchs ist nicht vorhanden. Im südlichen Bereich befindet sich eine befestigte Fläche, auf der zeitlich begrenzt ein Verkauf von Spargel und Erdbeeren stattfindet.

6.4 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 Andienung des Plangebietes erfolgen soll, ist eine innerstädtische Hauptverkehrsachse, die über den Dutumer Kreisel mit der Sassestraße ihre Fortführung findet. Über diese Verkehrswege sind die angegliederten Wohnquartiere an das Versorgungszentrum angebunden.

Sowohl die Felsenstraße als auch die Sassestraße werden von Linien des Stadtbusses bedient. Auf der Höhe des Nahversorgungszentrums finden sich beidseitig der Felsenstraße 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 auf der Südseite einen kombinierten Fuß- und Radweg. Damit ist die Anbindung an das in der Stadt Rheine vorhandene Radwegenetz gesichert.

Das Plangebiet grenzt an drei Seiten an öffentliche Verkehrsflächen an. Somit kann das Gebiet vollständig an die technische Infrastruktur – Strom, Gas, Wasser, Abwasser – angebunden werden.

6.5 Immissionen / Emissionen

Auf das Plangebiet wirken zurzeit die Emissionen des Verkehrs auf der Neuenkirchener Straße ein. Im Rahmen der Aufstellung des angrenzenden Bebauungspla-

nes Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum“ sind diese Emissionen untersucht worden mit dem Ergebnis, dass die vorhandene Belastung durch passive Schallschutzmaßnahmen geregelt werden kann. Auch für das Plangebiet ist eine entsprechende Untersuchung erarbeitet worden. Die Ergebnisse werden unter Punkt 8.6 dargestellt.

6.6 Bodenkontamination / Altlasten

Die vorliegenden Bombardierungskarten ergeben keinen Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung. Bei der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im überplanten Bereich Altlasten vorhanden sind.

6.7 Denkmalpflege

Beim Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Freifläche, sodass Baudenkmäler nicht vorhanden sind. Es handelt sich jedoch um eine Fläche, bei der die Möglichkeit besteht, dass Bodendenkmäler vorhanden sind. Mit einem entsprechenden Hinweis auf der Plandarstellung wird auf das Verfahren beim Auffinden eines Bodendenkmals eingegangen.

III. Planung, Auswirkungen, Maßnahmen

7 Städtebauliches Konzept

Das Aufstellungsverfahren dient der Erweiterung des westlich der Felsenstraße vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Felsenstraße“.

Das Grundstück liegt südlich der Neuenkirchener Straße, die die Hauptzufahrt zur Stadt Rheine aus westlicher Richtung darstellt. Der sog. Dutumer Kreisel (Kreisverkehr Neuenkirchener Straße/Felsenstraße/Sassestraße) ist der Beginn der städtischen Bebauung, da ab hier beidseitig der Neuenkirchener Straße eine verdichtete Bebauung vorhanden ist.

Mit dem Bau des ersten Teils des Nahversorgungszentrums auf der Ostseite der Felsenstraße ist begonnen worden, den Beginn der städtischen Bebauung zu betonen. Im Bereich des Kreisels ist hier deshalb eine dreigeschossige Bebauung entstanden, die bis an die Verkehrsfläche herangerückt ist. Dieses städtebauliche Konzept soll auf der Westseite der Felsenstraße fortgesetzt werden: es wird ein zwei- bis dreigeschossiges Gebäude vorgegeben entlang des Kreisverkehrs. In Richtung Walnussstraße wird dagegen eine ein- bis zweigeschossige Bauweise projektiert.

Auf Grund der starken Verkehrsbelastung der Neuenkirchener Straße ist von dieser Verkehrsachse die Anlage der Hauptzufahrt zur Erweiterungsfläche des Versorgungsbereiches nicht möglich. Die Andienung erfolgt deshalb von der Felsenstraße.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich die Erweiterungsfläche des zentralen Versorgungsbereiches „Grundversorgungszentrum Felsenstraße“ auf der Westseite der Felsenstraße. Entsprechend dem durch die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum Teil A“ abgesicherten ersten Bauabschnittes des Zentrums wird das Areal als „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel“ mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Grundversorgungszentrum“ gem. § 11 (3) BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeit von Betrieben und Einrichtungen wird zusätzlich wie folgt dargestellt:
Drogeriemarkt mit max. 850 m² Verkaufsfläche und nahversorgungsrelevante Sortimente (entsprechend der Rheiner Liste) mit max. 500 m² Verkaufsfläche. Zusätzlich sind Büros, Praxen, gastronomische Betriebe, soziale Einrichtungen (z.B. Sonderformen des betreuten Wohnens) sowie Wohnungen zulässig.

Die Vorgaben für den Drogeriemarkt werden zusätzlich detailliert festgesetzt: zur Vermeidung zentrenschädigender Wirkungen werden branchenübliche, zentrenrelevante Sortimente auf maximal 10% der Verkaufsfläche beschränkt. Die Einordnung in zetrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente erfolgt dabei nach der im Masterplan Einzelhandel enthaltenen „Rheiner Sortimentsliste“ (Masterplan Einzelhandel, Junker + Kruse, Dortmund, 2012).

Für die zulässigen Einzelhandelsnutzungen wird eine Verkaufsflächenzahl festgesetzt. Hiermit wird das Verhältnis der Verkaufsfläche zur Baugrundstücksfläche vorgegeben, da es sich bei dem Bauleitplan um eine Angebotsplanung handelt. Um zu vermeiden, dass mit der Festsetzung einer auf das Baugebiet bezogenen maximalen Verkaufsflächenobergrenze dem Grunde nach bereits durch einen Grundstückseigentümer die zulässige Verkaufsfläche ausgenutzt werden kann, wird eine Verhältniszahl festgesetzt.
Diese erlaubt, unabhängig von der Anzahl der potentiellen Baugrundstücke bzw. Grundstückseigentümer, die Regelung der maximalen städtebaulichen und absatzwirtschaftlich zulässigen Verkaufsfläche im Plangebiet.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt.

<u>Grundflächenzahl</u>

Die Grundflächenzahl wird für das überplante Grundstück auf 1,0 festgesetzt. Damit wird der gem. § 17 BauNVO höchstzulässige Wert von 0,8 überschritten. Die Überschreitung des Höchstwertes ist gem. § 17 (2) BauNVO aus städtebaulichen Gründen möglich. Die besondere städtebauliche Situation ergibt sich aus der Lage des Grundstücks im Eingangsbereich zur Stadt Rheine aus westlicher Richtung. Es handelt sich im Bereich des Dutumer Kreisels um ein Eckgrundstück sodass die bauliche Nutzung des Grundstücks sowohl entlang der Neuenkirchener Straße als auch der Felsenstraße zur Betonung des Eingangs zum Stadtgebiet

von Rheine von besonderer Bedeutung ist. Die notwendige Bausubstanz und deren Nutzung erfordert eine hohe Zahl von notwendigen Stellplätzen. Um diese Stellplätze problemlos unterbringen zu können, ist eine Erhöhung der Grundflächenzahl notwendig.

Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl ergeben sich keine Missstände in Bezug auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen: die Belichtung, Besonnung und Belüftung möglicher Wohnungen und Arbeitsstätten werden nicht beeinträchtigt und die Zugänglichkeit von Grundstücken wird nicht eingeschränkt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen durch die Erhöhung der Grundflächenzahl nicht.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird auf 2,0 festgesetzt. Damit wird die gem. § 17 BauNVO vorgegebene Höchstgrenze von 2,4 für sonstige Sondergebiete unterschritten. Der Wert von 2,0 ermöglicht jedoch im Verhältnis zwischen Grundstücksfläche und überbaubarer Fläche die Errichtung eines maximal dreigeschossigen Gebäudes im Bereich des Dutumer Kreisels und einer zweigeschossigen Bebauung in westlicher Richtung.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird gestaffelt festgesetzt. Entlang der Neuenkirchener Straße wird eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise vorgegeben. Damit wird die vorhandene Bebauung im Bereich des Kreisverkehrs auf der Westseite der Felsenstraße aufgegriffen, um den Eingangsbereich zur Stadt Rheine aus westlicher Richtung architektonisch-städtebaulich zu betonen.

Für den Bereich des Grundstücks, der von der Felsenstraße durch eine vorgelagerte Stellplatzanlage getrennt wird, wird eine ein- bis zweigeschossige Bauweise vorgegeben. Über diese Vorgabe erfolgt eine Anpassung an die westlich im Bereich der Splittersiedlung vorhandene Bebauung entlang der Neuenkirchener Straße bzw. der Walnussstraße.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei wird bestimmt, dass im Rahmen einer offenen Bauweise Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind. Damit wird sichergestellt, dass die im Gewerbebau üblichen Gebäudelängen möglich sind, gleichzeitig aber seitliche Grenzabstände zu Nachbargrenzen einzuhalten sind. Die Einhaltung von Grenzabständen wird zusätzlich über die Festsetzung eines entsprechenden Baufeldes vorgegeben.

8.4 Örtliche Bauvorschriften / Baugestaltung

Auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften oder Vorgaben zur Baugestaltung wird verzichtet.

8.5 Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Anbindung an das vorhandene Verkehrsnetz erfolgt über die Neuenkirchener Straße und die Felsenstraße. Aus den angrenzenden Wohngebieten sind das vorhandene Zentrum und dessen geplante Erweiterung zusätzlich über die Felsenstraße (südlich gelegene Flächen), die Sassestraße (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 werden innerhalb des Plangebietes ausreichend Stellplätze bereitgestellt. Die verkehrliche Abwicklung – Organisation der Zu- und Abfahrten im Zusammenspiel mit der bestehenden Zufahrt zum westlich bereits vorhandenen Zentrum – wurde durch eine Verkehrsuntersuchung analysiert.

Das Areal des Zentrums wird von einer Linie des StadtBusSystems angefahren. Sowohl auf der West- als auch auf der Ostseite der Felsenstraße sind entsprechende Haltestellen vorhanden, sodass die Erreichbarkeit für nicht motorisierte Besucher des Zentrums auch gewährleistet ist.

Die Auswirkungen der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches „Felsenstraße“ auf die Verkehrsbeziehungen sind durch ein Gutachten analysiert worden (Verkehrstechnische Untersuchung zur Erweiterung des Nahversorgungszentrums am Dutumer Kreisel in Rheine, nts, Münster, Oktober 2015). Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung. Dabei wurden sowohl die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 333 (Ansiedlung Rossmann und nahversorgungsrelevante Sortimente mit maximal 500 m² Verkaufsfläche) als auch die Inhalte einer angedachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 (Erweiterung der Verkaufsfläche des Aldi-Marktes) berücksichtigt. Die wesentlichen Aussagen des Gutachters zu den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 333 sind folgende:

- Anbindung und Schleppkurvennachweis: Die Anbindung mit PKW ist unproblematisch, bei der Anlieferung mit Sattelzügen über die bisher vorliegende Version der Stellplatzanlage werden Probleme gesehen, da hier einzelne Stellplätze überfahren werden müssen. Nach Auskunft des Investors ist die Anlieferung außerhalb der Geschäftszeiten geplant; also zu einem Zeitpunkt, wo die Stellplatzanlage nicht von Kunden besetzt ist. Für Beschäftigte stehen Stellplätze in einer Tiefgarage zur Verfügung.
- Sichtverhältnisse: die notwendigen Sichtfelder in den Einfahrten zur Felsenstraße werden eingehalten.
- Leistungsfähigkeitsnachweis: die Knotenpunkte im bzw. angrenzend an das Plangebiet weisen auch unter Berücksichtigung des durch die genannten Planinhalte verursachten Mehrverkehrs in der Spitzenstunde eine gute Verkehrsqualität auf.
- Stellplatzbilanz: die durch den Bebauungsplan abgesicherten Stellplatzanlagen – oberirdische Stellplatzanlage und Tiefgarage – sind ausreichend dimensioniert.
- Querschnittsgestaltung: die bestehenden Fahrbahnaufweitungen sind ausreichend, zusätzliche Linksabbiegestreifen sind nicht erforderlich.

- Haltestellen: die vorhandenen Buskaps sind – auch bei Zunahme des Verkehrs – angemessen.
- Querungssituation für Fußgänger: der Gutachter empfiehlt die Anlage einer Querungshilfe. Hier ist – in Abhängigkeit der räumlichen Nähe zum Kreisverkehr mit Fußgängerüberwegen und den bestehenden Bushaltestellen – mit der TBR/Verkehrsplanung noch nach einem konkreten Standort zu suchen.

Der Gutachter kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der genannten Empfehlungen aus verkehrstechnischer Sicht gegen die Vorhaben keine Bedenken bestehen.

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

Über die Trinkwasserversorgung erfolgt auch die Bereitstellung des Löschwassers in ausreichender Form. Gemäß dem Löschwasserbereitstellungsplan laut DVGW Arbeitsblatt W405 kann im Umkreis von 300 Metern 96 m³/h Löschwasser aus dem Trinkwasserversorgungssystem der EWR zur Verfügung gestellt werden. Diese Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der zwischen der EWR und der Stadt Rheine geschlossenen Vereinbarung zur Bereitstellung von Löschwasser durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem. Dieses entspricht der Menge an Löschwasser, die nach Auskunft der örtlichen Feuer- und Rettungswache erforderlich ist.

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 Behandelns und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

8.6 Emissionen / Immissionen

Auf das Plangebiet wirken insbesondere die Emissionen der Neuenkirchener Straße ein. Aktive Schallschutzmaßnahmen – z.B. Errichtung eines Erdwalles – scheiden aus architektonisch-städtebaulicher Sicht im Eingangsbereich zur Stadt aus westlicher Richtung aus. Die durch die Ansiedlung verursachten Emissionen sind ebenfalls bei der Aufstellung zu beachten.

Zur Klärung der Geräuschsituation durch Gewerbelärm und Verkehrslärmeinwirkungen ist ein Gutachten erstellt worden (Schalltechnischer Bericht zur Gewerbe- und Verkehrslärmsituation im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 333 „Felsenstraße West“ in Rheine, Zech Ingenieurgemeinschaft, Lingen, Oktober 2015). Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

Der Gutachter kommt insgesamt zu folgenden Ergebnissen:

- Gewerbelärmsituation: im Einwirkungsbereich des Plangebietes – auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Gewerbelärmvorbelastung – werden keine unzulässigen Gewerbelärmimmissionen erwartet. Eine schalltechnische Konzeptprüfung ergab, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der vom Gutachter angegebenen Grundlagen und Maßnahmen (z.B. Öffnungszeiten, Lage von technischen Aggregaten) sowie

unter Berücksichtigung der Einhaltung des aktuellen Standes der Lärmminderungstechnik grundsätzlich möglich ist.

- Verkehrslärmsituation: Die Ergebnisse der Verkehrslärmberechnungen ergaben, dass z.T. Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 zu erwarten sind. Dabei wurde der Schutzanspruch eines Mischgebietes bei der Beurteilung herangezogen. Auf Grund der Überschreitungen wurden passive Schallschutzmaßnahmen dimensioniert, die in die Plandarstellung und die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden sind (Festsetzung von Lärmpegelbereichen).
- Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung: Durch die Ansiedlung weiterer Märkte ist zum einen mit einer Erhöhung der Verkehrsfrequentierung zu rechnen. Zum anderen werden durch die neu entstehenden Gebäudestrukturen z.T. Schallreflexionen verursacht. Die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnungen zeigen, dass an keinem Immissionspunkt die Verkehrslärmeinwirkungen um mehr als 1 dB ansteigen. Gemäß den Beurteilungskriterien nach Punkt 7.4 der TA Lärm in Verbindung mit der 16. BImschV (Verkehrslärmschutzverordnung) ist diese Erhöhung als nicht relevant anzusehen. Es lassen sich keine Notwendigkeiten zusätzlicher Schallschutzmaßnahmen für die Gebiete außerhalb des Plangebietes Nr. 333, Kennwort: „Felsenstraße West“ ableiten.

9 Hinweise

In den Entwurf des Bauleitplanes werden Hinweise bezüglich des Umgangs mit dem Niederschlagswasser, dem möglichen Auffinden von Bodendenkmälern, der Möglichkeit der Einsichtnahme in DIN-Normen bei der Stadtplanung und der Erstellung der zeichnerischen Darstellung auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage. Diese Hinweise resultieren z.T. aus den Anregungen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, bzw. aus den Vorgaben von gutachterlichen Analysen zu den Inhalten des Bebauungsplanes.

10 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 3.600 m². Diese Fläche wird vollständig in als Sondergebiet ausgewiesen.

11 Umweltbericht

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 333 ist ein Umweltbericht erstellt worden. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

IV. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

12 Kosten der Planung

Die Stadt Rheine verkauft das überplante Grundstück an einen Investor mit der Vorgabe, dass die Erweiterung des Nahversorgungszentrums planungsrechtlich zulässig ist. Deshalb trägt die Stadt Rheine die Entwicklungskosten des Grund-

stücks; sie fließen in die Kalkulation des Kaufpreises ein. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Kosten für Gutachten (Verkehr und Schallschutz), die Planungs- und die Veröffentlichungskosten zu nennen.

13 Umsetzung und Realisierung

Ein Kaufvertrag mit einem Investor liegt bereits vor, wobei als Bedingung für die Umsetzung des Vertrages die Schaffung des betreffenden Planungsrechtes in das Vertragswerk eingegangen ist. Der Investor hat zur Realisierung bereits mit einer führenden Drogeriemarktkette in Deutschland einen Vorvertrag für die Erstellung eines entsprechenden Objektes abgeschlossen, sodass nach Rechtskraft der Bauleitplanung mit einer zügigen Realisierung der Planung zu rechnen ist.

14 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 333, Kennwort: „Felsenstraße – West“ wird als zweistufiges Normverfahren durchgeführt.

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

Eine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat vom 7. Dezember 2015 bis einschließlich 7. Januar 2016 stattgefunden. Parallel wurden die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung informiert und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt, d.h. insbesondere zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert. Diese Offenlage erfolgte auf Grundlage einer unvollständigen Veröffentlichung. Die Offenlage wird deshalb in der Zeit vom 6. Mai bis 6. Juni 2016 wiederholt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Erweiterung Grundversorgungszentrum Felsenstraße“ um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB zu entsprechen.

15 Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten

Aufstellungsbeschluss 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	26. Mai – 16. Juni 2015
Beratung des StewA über die Ergebnisse der Beteiligungen gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB/Beschluss zur Offenlage	18. November 2015
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	7. Dezember 2015 – 7. Januar 2016

Wiederholung öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	6. Mai – 6. Juni 2016
Beschluss über Anregungen/Satzungsbeschluss im Rat	Vorauss. 5. Juli 2016
Rechtskraft	Vorauss. Oktober 2016

16 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 Änderungsverfahren bzw. des parallel laufenden 29. Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan. Die vorgetragenen Anregungen führten nicht zu Änderungen an der Plandarstellung oder den textlichen Festsetzungen.

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.

Im Rahmen der Offenlage, die auf einer unvollständigen Veröffentlichung basierte, hat sich ein Bürger, der bereits während der frühzeitigen Beteiligung Anregungen vorgetragen hat, mit weiteren 12 Mails zum Verfahren geäußert. Dabei wurden Anregungen zu fast allen Aspekten des Planverfahrens, der Gutachten und zu allgemeinen Themen aus dem Bereich Einzelhandel, Drogeriemarktversorgung, Klimaschutz, Klimawandel und Einzelhandelskonzepten vorgetragen.

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange bzw. von der Regionalplanungsbehörde wurde im Rahmen der ersten Offenlage eine Anregung vorgetragen, die eine Änderung der Inhalte des Bebauungsplanentwurfes nach der ersten Offenlage bewirkte: Entlang der Walnussstraße wurde das bisher enthaltene Zu- und Abfahrtsverbot aufgegeben und im Kreuzungsbereich Felsenstraße/Walnussstraße geringfügig ergänzt. Diese Änderung berührt die Grundzüge der Planung nicht, ist von einem Träger öffentlicher Belange gefordert worden und die Stadt Rheine als Grundstückseigentümer hat diese Änderung an den bereits vertraglich gesicherten Grundstückserwerber weitergegeben, der von den Inhalten profitiert (keine Beschränkung bezüglich der Zu- und Abfahrt zum Sondergebiet von der Walnussstraße). Die Änderung konnte deshalb nach § 4a Abs. 3 BauGB nach der ersten Offenlage durchgeführt werden. Die entsprechenden Inhalte werden deshalb zur Wiederholung der Offenlage in den Plan eingearbeitet.

Im Rahmen der Wiederholung der Offenlage in der Zeit vom 6. Mai bis 6. Juni 2016 hat sich ein Bürger, der bereits in der frühzeitigen Beteiligung und in der ersten Offenlage Anregungen vorgetragen hat, sich mit weiteren 14 Mails zum

Verfahren geäußert. Dabei wurden wiederum Anregungen zu fast allen Aspekten des Planverfahrens, der Gutachten und zu allgemeinen Themen insbesondere aus den Bereichen Einzelhandel und Drogeriemarktversorgung.

Rheine, 9. Juni 2016

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

Im Auftrag

Martin Dörtelmann
Städt. Oberbaurat