

# Begründung

## 34. Änderung des Flächennutzungsplanes

Kennwort: "Elter Straße / Schlehdornweg"

- Vorentwurf gem. §§ 3 (1) + 4 (1) BauGB -

**IPW**  
INGENIEURPLANUNG  
Wallenhorst

Stand: 08.11.2017

**STADTRHEINE**  
Leben an der Ems

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Erfordernis der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes .....	3
2	Verfahren .....	3
3	Kurzbeschreibung des Gebietes .....	4
3.1	Lage im Raum .....	4
3.2	Geltungsbereich.....	5
4	Planungsvorgaben .....	6
4.1	Überörtliche Planungen: Regionalplan.....	6
4.2	Örtliche Planungen: Einzelhandel .....	8
5	Änderung des Flächennutzungsplanes .....	10
6	Ver- und Entsorgung.....	11
7	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	12
8	Auswirkungen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes .....	12
9	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	13

## ANLAGE

- SCOPING-Unterlagen zum UMWELTBERICHT gem. § 2a BauGB,  
IPW 2017-10-16

---

### **Bearbeitung:**

Wallenhorst, 2017-11-08  
Proj. Nr. 216544

Dipl. Ing. (FH) Monika Dralle

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**  
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner  
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88  
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

## 1 Erfordernis der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes

Südlich der Kernstadt Rheine, östlich der Ems befindet sich der Stadtteil Gellendorf. Die Stadt Rheine verfolgt das Ziel, die wohnortnahe Versorgungssituation in diesem Stadtbereich nachhaltig zu verbessern.

Derzeit sind die Flächen des Plangebietes im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als Wohnbaufläche dargestellt. Zur Verwirklichung des Vorhabens ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Im Rahmen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung von Wohnbaufläche in Sondergebiet des „großflächigen Einzelhandels“ gemäß § 1 (2) Nr. 11 BauNVO geändert.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Rheine gesichert werden. Dabei werden folgende Belange besonders berücksichtigt:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die Stadt Rheine den Bebauungsplan Nr. 337 Kennwort „Elter Straße / Schlehdornweg“ auf. Der Bebauungsplan konkretisiert die Planungen und weist zusätzlich auf einer südlich angrenzenden Fläche neue Wohnbaugrundstücke aus.

## 2 Verfahren

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_. beschlossen, die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Es ist ein zweistufiges „Normalverfahren“ durchzuführen.

In einem ersten Verfahrensschritt wird daher in der Zeit vom \_\_\_\_\_. bis einschließlich \_\_\_\_\_. die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Erarbeitung des Entwurfes der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes werden alle Unterlagen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wird gemäß den Vorschriften des BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

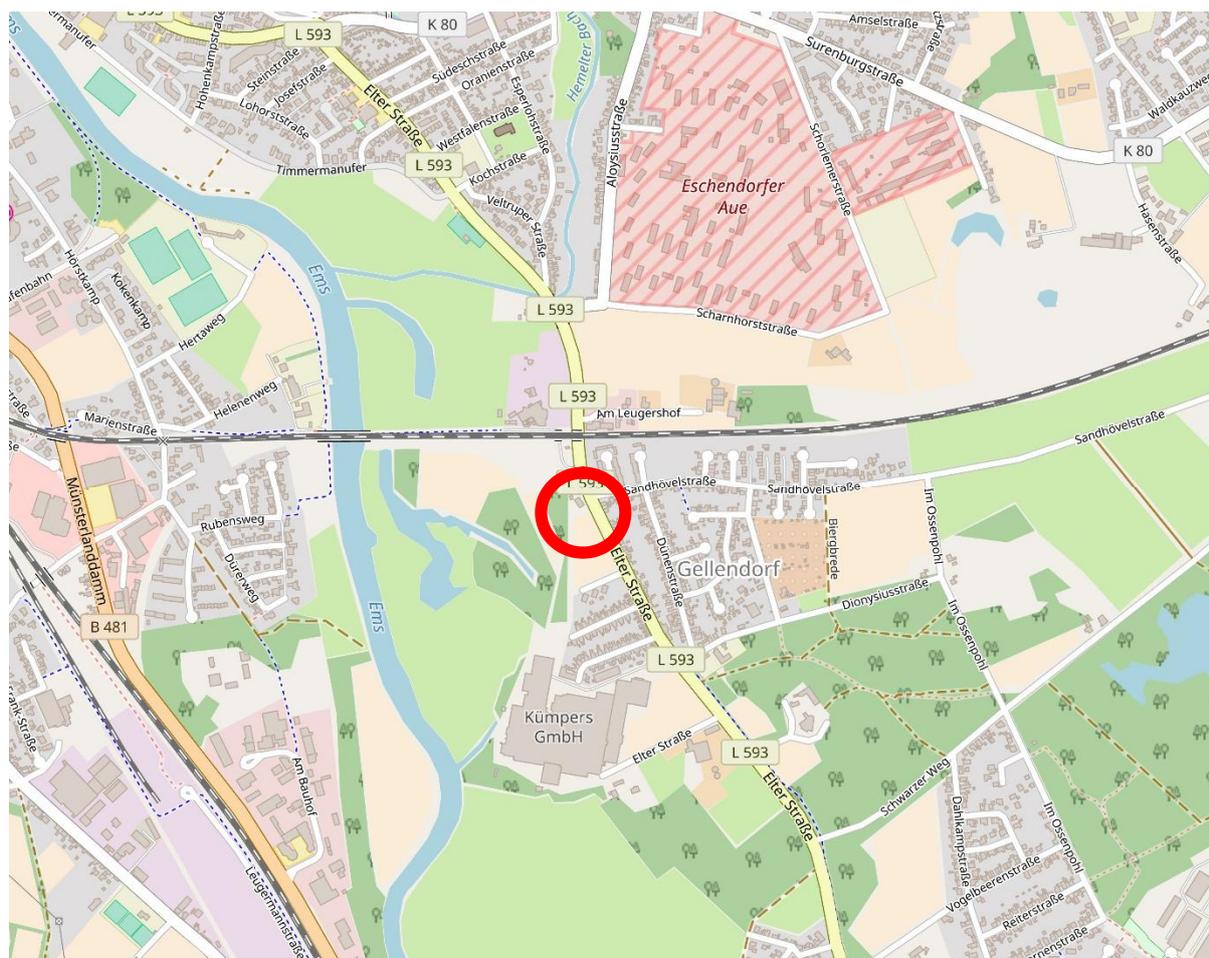
Im gleichen Zeitraum findet gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

### 3 Kurzbeschreibung des Gebietes

#### 3.1 Lage im Raum

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

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Gellendorf, westlich der Landesstraße 593 „Elter Straße“. Es schließt unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich an. Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnbebauung und weiträumige Grünflächen (z. B. Emsaue) geprägt.



Lage des Geltungsbereiches (© OpenStreetMap-Mitwirkende, unmaßstäblich)

### 3.2 Geltungsbereich

Ein Großteil des Plangebietes stellt sich als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Im Norden besteht derzeit noch ein bebautes Grundstück mit entsprechendem Baumbestand. An der westlichen Plangebietsgrenze befinden sich ebenfalls Einzelbäume.

Die Erschließung der Flächen erfolgt gegenwärtig von der im Osten des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung verlaufenden „Elter Straße“ (L 593) aus.

Der Änderungsbereich entspricht einem Teilbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 337 Kennwort: „Elter Straße / Schlehdornweg“.

Die Lage und Abgrenzung der ca. 0,8 ha großen Änderungsfläche ist aus der Plandarstellung im Maßstab 1:5.000 ersichtlich.



Luftbild (Quellen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community, unmaßstäblich)

## 4 Planungsvorgaben

### 4.1 Überörtliche Planungen: Regionalplan

Gemäß Regionalplan Münsterland 2014 hat die kommunale Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung. Dauerhaft nicht mehr benötigte Flächenreserven sind wieder dem Freiraum zuzuführen (s. Pkt. II.1 77 RP).

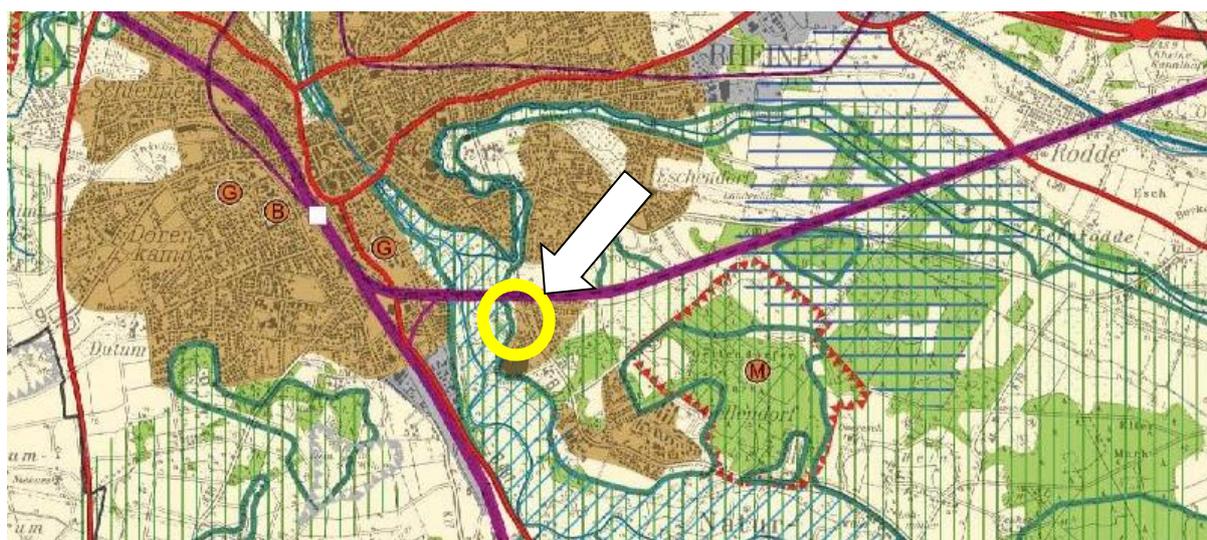
Die Entwicklung von Bauflächen und Baugebieten im Sinne der §§ 2 - 8 und § 10 BauNVO soll sich grundsätzlich innerhalb der dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche vollziehen (s. Pkt. III.1 118 RP).

Eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) soll gewährleistet und gesichert sowie Einzelhandelsbetriebe verbrauchernah und städtebaulich integriert angesiedelt werden. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auch die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsbereich zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass die Errichtung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung führen.

Die Kommunen sollen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte mit Leitlinien und städtebaulichen Zielen für ihre künftige Einzelhandels- und Zentrenentwicklung erarbeiten und fortschreiben. Insbesondere sollen sie, als wichtige Grundlage für die Bauleitplanung, ihre zentralen Versorgungsbereiche abgrenzen und eine ortsspezifische Sortimentsliste erstellen (s. Pkt. III.1 142 - 145 RP).

Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche dargestellt bzw. festgesetzt werden (s. Pkt. III.1 146 RP).



Ausschnitt aus dem Regionalplan Münsterland (unmaßstäblich)

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalplans Münsterland ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Hierbei handelt es sich um ein Vorranggebiet,

welches dem nachweisbaren Bedarf entsprechend in Anspruch genommen werden darf. Die im Flächennutzungsplan vorhandenen Flächenreserven sind vorrangig zu entwickeln (s. Pkt. III.1 121 - 123 RP).

Westlich des Plangebietes ist ein Bereich mit Freiraumfunktion zum Schutz der Natur und zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung dargestellt. Gleichzeitig befindet sich hier auch der Überschwemmungsbereich der Ems.

Auf diesen Flächen ist zum einen dem Arten- und Biotopschutz Vorrang vor beeinträchtigenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einzuräumen (s. Pkt. IV.4 386 RP).

Zum anderen sollen in diesem Bereich die Bodennutzung und ihre Verteilung auf die Erhaltung und die nachhaltige Wiederherstellung der natürlichen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Erholungseignung ausgerichtet werden. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung dieser Funktionen führen können, sollen möglichst vermieden werden (s. Pkt. IV.5 433 RP).

Der Überschwemmungsbereich ist für den Abfluss und die Retention von Hochwasser zu erhalten und zu entwickeln. Er ist von entgegenstehenden Nutzungen, insbesondere von zusätzlichen Siedlungsflächen, freizuhalten (s. Pkt. IV.6 477 RP).

Nördlich des Plangebietes verläuft die Bahntrasse „Hengelo - Bad Bentheim - Rheine - Osnabrück - Hannover“, die als Schienenweg für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr dargestellt ist. Diese Strecke sollte verstärkt für den wachsenden grenzüberschreitenden Personen- und Güterverkehr genutzt und deshalb in ihrer Leistungsfähigkeit höheren Anforderungen angepasst werden (s. Pkt. VII.2 583 + 584 RP).

## **Fazit**

Im Rahmen der Bauleitplanung „Elter Straße / Schlehdornweg“ werden z. T. bereits bebaute Flächen sowie eine intensiv genutzte Ackerfläche überplant. Diese Flächen sind erforderlich, um eine wohnortnahe Versorgung zu ermöglichen.

Das Plangebiet liegt inmitten des Allgemeinen Siedlungsbereiches von Rheine. Damit wird das Ziel unterstützt, dass die Entwicklung von Bauflächen und Baugebieten grundsätzlich auf diese Bereiche zu beschränken ist.

Für die Stadt Rheine besteht ein Masterplan Einzelhandel - Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie ein Nahversorgungskonzept - in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel. Hierin sind zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt und eine ortsspezifische Sortimentsliste definiert (s. Kap 4.2 „Örtliche Planungen: Einzelhandel“ der Begründung). Damit werden die Vorgaben des Regionalplans, solche Konzepte zu erarbeiten, erfüllt.

Von einer Beeinträchtigung der westlich des Plangebietes dargestellten Freiraumfunktionen zum Schutz der Natur und zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung sowie dem Überschwemmungsbereich der Ems wird nicht ausgegangen. Auch auf die nördlich verlaufende Bahntrasse wird die Planung voraussichtlich keine Auswirkungen haben.

Die Bauleitplanung berücksichtigt damit die vorgenannten Ziele der Regionalplanung.

## 4.2 Örtliche Planungen: Einzelhandel

### **Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine - Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes - (Junker und Kruse, Sept. 2012)**

Gemäß „Masterplan Einzelhandel“ umfasst der Stadtbezirk 07 den südöstlichen Teil der Rheiner Kernstadt und besteht aus den Stadtteilen Südesch, Eschendorf-Süd und Gellendorf. In diesem Stadtbezirk ist mit rund 1.000 qm Verkaufsfläche in der Branche Nahrungs- und Genussmittel lediglich ein sehr geringes Lebensmittelangebot vorhanden. Im Stadtteil Gellendorf befindet sich zurzeit nur ein Getränkemarkt.

Im Rahmen der Ermittlung von Entwicklungspotenzialen ist zu prüfen, ob und in welcher Größenordnung die Bevölkerungszahlen im Umfeld möglicher Nahversorgungsstandorte zukünftig tragfähige Versorgungsstrukturen ermöglichen. Es wird die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Stadtteil Gellendorf diskutiert.

Das „Nahversorgungszentrum Elter Straße“ im Stadtteil Südesch, nördlich von Gellendorf, ist derzeit sowohl quantitativ als auch strukturell nicht zukunftsfähig aufgestellt. Räumliche Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht gegeben. Mittel- bis langfristig scheint die Zukunftsfähigkeit dieses Zentrums eher fraglich.

### **Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine - in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel - (Junker und Kruse, Nov. 2015)**

Der Nahversorgungsstandort „Elter Straße“ ist entsprechend der Ausführungen im „Masterplan Einzelhandel“ hinsichtlich Betriebsgröße, Stellplatzsituation und Erweiterungsmöglichkeiten nicht zukunftsfähig aufgestellt.

Gemäß „Nahversorgungskonzept“ kann der Standort „Elter Straße“ aufgrund seines Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes sowie der fehlenden räumlichen Entwicklungsperspektiven zukünftig nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich aufrechterhalten werden. Gleichwohl wurde für den Stadtbezirk 07 ein bestehendes Angebotsdefizit hinsichtlich eines adäquaten wohnortnahen Grundversorgungsangebotes festgestellt.

Es sind adäquate Betriebsgrößen für moderne Lebensmittelmärkte von bis zu 1.200 qm für Lebensmitteldiscounter und 1.500 qm für Supermärkte in einem zentral gelegenen, integrierten Angebotsstandort mit Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtbezirk grundsätzlich ökonomisch tragfähig.

Bereits im „Masterplan Einzelhandel“ wurde vor diesem Hintergrund die mögliche Verlagerung des Nahversorgungszentrums „Elter Straße“ innerhalb des Stadtbezirks als perspektivische Entwicklungsoption in Aussicht gestellt.

Ziel ist eine für möglichst viele Menschen fußläufige Erreichbarkeit eines „gemeinsamen“ Angebotsstandorts im Stadtbezirk.

Der Stadtentwicklungsausschuss Rheine hat im Oktober 2015 beschlossen, Standortalternativen im Bereich der ehem. General-Wever-Kaserne sowie im Bereich „Elter Straße / Sandhövelstraße“ vertiefend zu prüfen.

**Gutachterliche Untersuchung zur möglichen Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Stadtbereich Südesch / Eschendorf-Süd / Gellendorf in der Stadt Rheine (Junker und Kruse, Okt. 2015)**

Die Stadt Rheine verfügt mit dem Masterplan Einzelhandel über ein kommunales, von der Politik beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die gesamte Stadt. Ergänzend dazu wurde ein vertiefendes Nahversorgungskonzept erstellt.

In diesem Zusammenhang sollten für den Stadtbereich Eschendorf-Süd / Südesch / Gellendorf weitere konkrete Entwicklungsoptionen für die Ansiedlung von Nahversorgern geprüft werden.

In der untersuchungsrelevanten Marktanalyse wurde für den Stadtbereich Südesch / Eschendorf-Süd / Gellendorf aktuell ein Angebotsdefizit in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel aufgezeigt. Daraufhin sind verschiedene Standorte und Entwicklungsoptionen zur Ansiedlung / Verlagerung von Lebensmittelangeboten untersucht worden.

Unter Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen wäre die Neuansiedlung eines Supermarktes in der Größenordnung bis zu rund 1.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche am Vorhabenstandort 2 „Elter Straße / Sandhövelstraße“ ebenso möglich, wie die Verlagerung (und Erweiterung auf bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) des bestehenden Netto-Marktes vom Standort Elter Straße an diesen Vorhabenstandort. Beide Varianten würden an diesem Standort die Funktion eines Nahversorgers wahrnehmen können. Damit wären sie auch kompatibel mit den Regelungen des Masterplans Einzelhandel und dem Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine sowie auch den landesplanerischen Regelungen des LEP NRW.

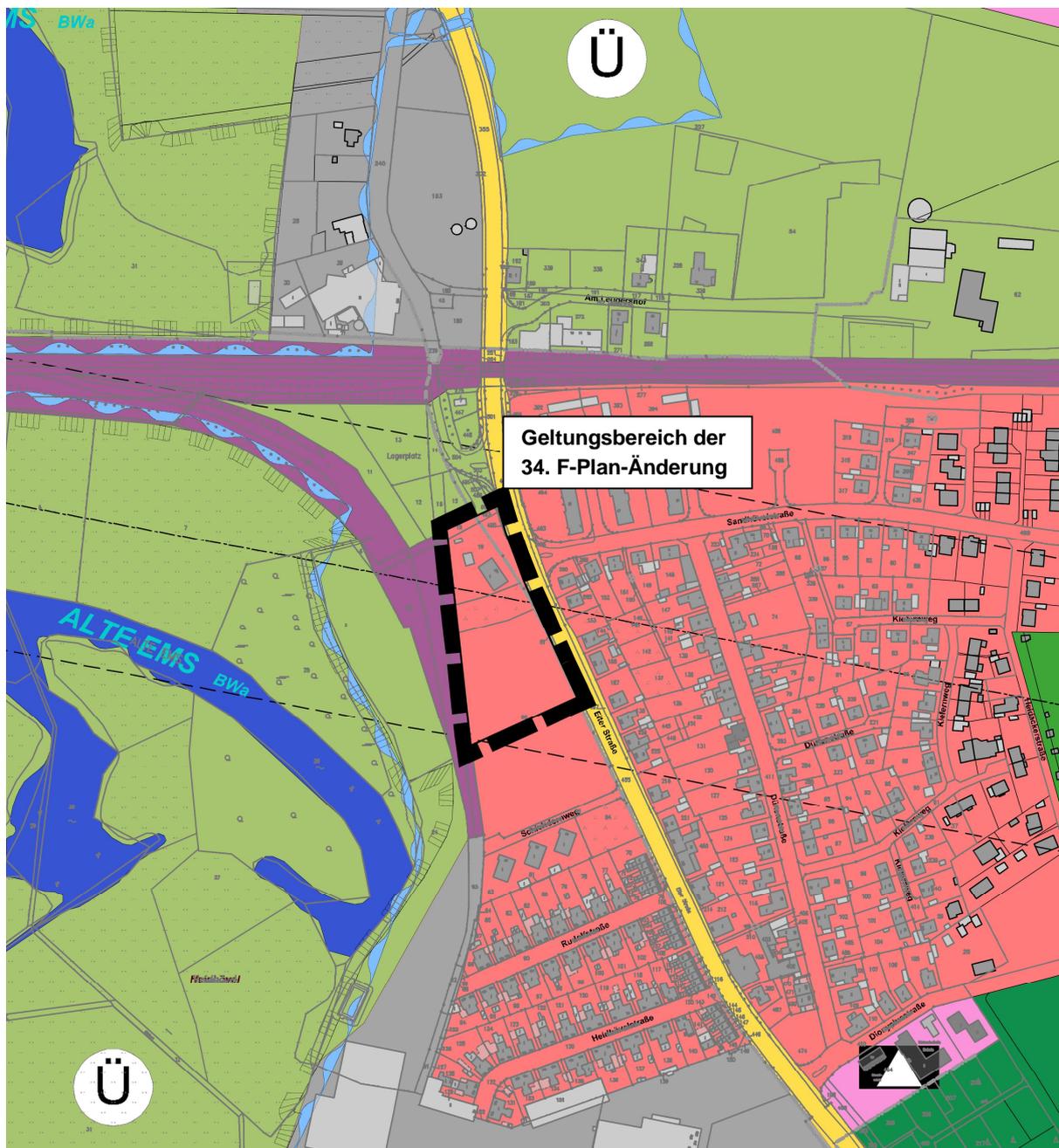
Unter Einhaltung der o. g. Größenordnungen kann ein Lebensmittelmarkt an diesem Vorhabenstandort aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich zu einer nachhaltigen Verbesserung der wohnortnahen Versorgungssituation in diesem Stadtbereich beitragen ohne bestehende Versorgungsstrukturen in zentralen Versorgungsbereichen oder wohnortnahen Versorgungsstandorten zu gefährden. Ein solcher Markt stünde im Einklang mit der Versorgungsfunktion als ergänzender (solitärer) Nahversorgungsbetrieb und in einem ausgewogenen Verhältnis zur entsprechenden Nachfrage im Versorgungsgebiet.

Zusätzliche Ansiedlungen eines kleinteiligen Nahversorgungsangebots (z. B. Bäcker, Kiosk etc.) im Zusammenhang mit dem Vorhaben wäre aufgrund der absatzwirtschaftlich nachrangigen Bedeutung, die keine städtebaulichen Auswirkungen vermuten lassen, ebenfalls unbedenklich und kompatibel zum Nahversorgungskonzept sowie bundes- und landesplanerischen Regelungen.

Danach ist das Vorhaben umsetzbar.

## 5 Änderung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan (F-Plan) stellt den Bereich der 34. Änderung als Wohnbaufläche dar. Über den Änderungsbereich verläuft die Richtfunkverbindung Rheine-Tecklenburg. Sie ist nachrichtlich im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine (unmaßstäblich)

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines wohnortnahen Versorgungsstandortes zu schaffen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dadurch können mittels parallel durchgeführtem Bebauungsplanverfahren ein entsprechender Lebensmitteldiscounter sowie ergänzende kleinteilige Ladeneinheiten entstehen.

Für den Änderungsbereich wird zukünftig ein Sondergebiet des „großflächigen Einzelhandels“ dargestellt. Die Verkaufsflächen werden auf max. 1.000 qm für den Lebensmittelmarkt und auf max. 200 qm für kleinteilige Ladeneinheiten begrenzt. Dadurch wird die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes vorbereitet.

Die Richtfunktrasse wird unverändert aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen.

Darstellung im wirksamen F-Plan	
• Wohnbaufläche	0,8 ha
<b>Summe</b>	<b>0,8 ha</b>

Darstellung in der 34. F-Plan-Änderung	
• Sondergebiet des „großflächigen Einzelhandels“	0,79 ha
• Fläche für die Landwirtschaft	0,01 ha
<b>Summe</b>	<b>0,8 ha</b>

## 6 Ver- und Entsorgung

### 6.1 Versorgung

#### 6.1.1 Löschwasserversorgung

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW durch die Stadt zu sichern.

#### 6.1.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rheine GmbH.

#### 6.1.3 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rheine GmbH.

#### 6.1.4 Fernmeldenetz

Das Fernmeldenetz kann über den Anschluss durch die Deutsche Telekom AG erfolgen.

## **6.2 Entsorgung**

### **6.2.1 Oberflächenentwässerung**

Für das Bauleitplanverfahren wurde ein Versickerungsnachweis erbracht (IPW 2017). Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist innerhalb des Plangebietes aufgrund der vorherrschenden Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte in Verbindung mit dem noch ausreichend vorhandenen vertikalen Versickerungsraum noch möglich. Andere wasser- und umwelttechnische Belange und Vorschriften sind zu beachten.

Für das Plangebiet wird eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erarbeitet (IPW). Nach Fertigstellung fließen die Ergebnisse in die Planung ein.

### **6.2.2 Schmutzwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das städtische Abwassernetz (Technische Betriebe Rheine).

### **6.2.3 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Technischen Betriebe Rheine AÖR.

## **7 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist zentraler Bestandteil dieser Begründung (s. Anlage „SCOPING-Unterlagen zum UMWELTBERICHT gem. § 2a BauGB“).

## **8 Auswirkungen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Durch die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine bereits planungsrechtlich gesicherte Baufläche überplant.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Rheine. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes in Sondergebiet wird eine neue Nutzung des Plangebietes vorbereitet. Da dadurch aber die wohnortnahe Versorgungssituation nachhaltig verbessert werden soll, wird nicht von erheblichen Nachteilen für die in der Umgebung des Änderungsbereiches lebenden Menschen ausgegangen. Die gesetzlichen Vorgaben und jeweiligen Schutzansprüche werden berücksichtigt und im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes in die Planung eingestellt.

## 9 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes Kennwort: „Elter Straße / Schlehdornweg“ wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Rheine ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2017-11-08

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....  
Johannes Eversmann