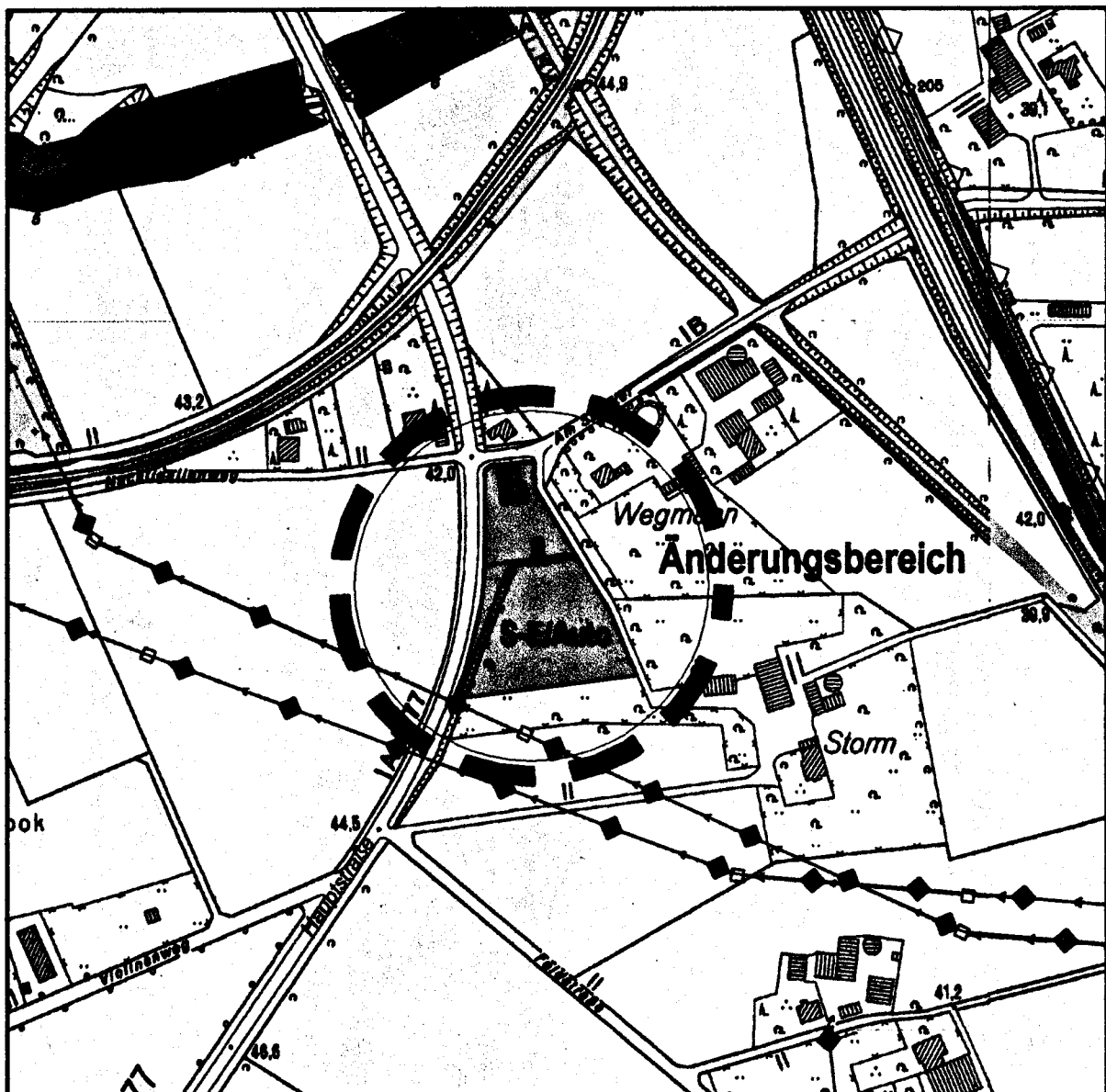


STADT RHEINE

BEGRÜNDUNG

zur

9. Änderung des
Flächennutzungsplanes
Kennwort: "Hauptstraße / Am Spieker"



Übersichtsplan

Kreis Steinfurt: DGK 5-9/96 v.24.07.96

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1.	Anlass der Planung; Planerfordernis	2
2.	Räumlicher Geltungsbereich	2
3.	Übergeordnete Vorgaben	3
4.	Bestandsaufnahme; Bestandsanalyse	4
4.1	Lage im Stadtgebiet; Gebietscharakteristik, Prägung	4
4.2	Gewerbe; Einzelhandelsstruktur	4
4.3	Erschließung, Ver- und Entsorgung	5
4.4	Emissionen; Immissionen	5
4.5	Bodenkontamination; Altlasten	6
4.6	Örtliche und überörtliche Hauptversorgung	6
4.7	Natur und Freiraum	6
5.	Inhalt der Planänderung / Art der baulichen Nutzung	7
6.	Umweltbericht	7
7.	Ergänzende Feststellungen	8

1. Anlass der Planänderung; Planerfordernis

Anlass für diese Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Expansionsabsichten des Autohändlers *Holländer* und das Ziel der Stadt Rheine, mittelständische Unternehmen in ihrem Bestand bzw. in ihrer Weiterentwicklung zu unterstützen.

Die Autofirma *Holländer* betreibt seit über 25 Jahren einen Kraftfahrzeugbetrieb und ein Ausstellungsgelände im Plangebiet (Gemarkung Rheine, links der Ems, Flur 20, Flurstücke 507; 397; 482). Die Firma hat sich in den letzten Jahrzehnten mit der Vermarktung der Automarken *Mitsubishi*, *Daimler-Chrysler* & *Jeep* stetig weiterentwickelt.

Da die derzeitigen Flächen der Firma, laut Aussagen des Eigentümers des Autohauses, eine existenzsichernde, zukunftsorientierte Erweiterung nicht zulassen, sind hierfür angrenzende Grundstücksflächen notwendig. Für diese Erweiterung von ca. 6.590m² des bestehenden Betriebsgeländes (mit einer Größe von ca. 4.100m²) wurde mit dem Eigentümer ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen (Gemarkung Rheine links der Ems, Flur 20, Flurstück 483 – noch zu vermessende Teilfläche).

Da dieser Standort aus dem Bestand entwickelt wurde, befindet er sich nicht innerhalb der vorgesehenen Entwicklungsgebiete für Gewerbe bzw. Einzelhandel, sondern im Außenbereich. Da eine Standortverlagerung für diesen traditionsreichen Betrieb die Existenz gefährden würde und gravierende finanzielle Folgen hätte (Neubau, Abriß) und somit wirtschaftlich nicht tragbar wäre, ist dieser Standort im Zuge der Expansionsabsichten planungsrechtlich abzusichern. Ebenso soll aus städtebaulicher Sicht sichergestellt werden, dass ausschließlich eine Nutzung des Autohandels im Untersuchungsraum weiterbesteht bzw. sich entwickelt, aber eine Etablierung anderer Nutzungen verhindert wird.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Straße *Am Spieker*;
- im Osten: dem Erschließungsweg eines landwirtschaftlichen Betriebes, dem Flurstück 12;
- im Süden: durch die Nutzflächen eines landwirtschaftlichen Betriebes, Restfläche des Flurstücks 483;
- im Westen: durch die Hauptstraße, Kreisstraße K 77.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 20, Gemarkung Rheine, links der Ems. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

Der Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Münster/ Teilabschnitt Münsterland weist das Plangebiet als "Agrarbereich" und nicht als „Wohnsiedlungsbereich“ aus.

Zur Definition des Begriffes „Wohnsiedlungsbereich“ führen die Erläuterungen zum Gebietsentwicklungsplan folgendes aus:

Die Wohnsiedlungsbereiche umfassen folgende städtebauliche Flächen: ...- Sondergebiete für die Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieb und sonstigen großflächigen Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs.3 BauNVO.¹

Da der Gebietsentwicklungsplan eine grobe Darstellung der Nutzungsstrukturen enthält, somit nicht parzellenscharf ist, ergibt sich ein kommunaler Interpretationsspielraum. Hierbei kann festgestellt werden, dass sich das Plangebiet im Einflußbereich des „Wohnsiedlungsbereiches“ des Stadtteils Hauenhorst befindet.

Gestärkt wird diese Betrachtung durch die geplante Umwandlung des nördlich des Plangebietes gelegenen, ehemaligen Rangierbahnhofes *Rheines R* zu einem Gewerbegebiet.

Insofern wird gemäß § 1 Abs.4 BauGB dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung Rechnung getragen.

Die Darstellung einer Sonderbaufläche für das zu erweiternde Autohaus widerspricht nicht der einschlägigen landesplanerischen Zielvorgabe des § 24 Abs. 3 LEPro (Gesetz zur Landesentwicklung – Landesentwicklungsprogramm) für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten. Da es sich um eine Erweiterung eines bereits bestehenden Autohauses handelt, nimmt dieses bereits jetzt überörtliche Versorgungsaufgaben wahr. Durch diese Erweiterung sind Beeinträchtigungen zentralörtlicher Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden nicht zu erwarten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist das Plangebiet als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Diese Ausweisung entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten bzw. der angestrebten Sicherung des Standortes.

Die Änderung der Darstellung in eine *Sonderbaufläche Einzelhandel / Auto* erfolgt gemäß §8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Somit wird gleichzeitig der Bebauungsplan Nr. 25, Kennwort: „Hauptstraße / Am Spieker“ aufgestellt.

¹ GEP für den RB MS, Teilabschnitt „Münsterland“, 2. Erg.lief., Stand 06.12.1999
hier: II. Textl. Darst. + Erl., 1.1 Wohnsiedlungsbereiche, S. 35 Rdnr. 183

4. Bestandsaufnahme; Bestandsanalyse

4.1 Lage im Stadtgebiet; Gebietscharakteristik; Prägung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 10.700 m² (ca. 1,07 ha) und liegt im Süden der Stadt Rheine, nördlich des Stadtteils Hauenhorst, ca. 4,1 km Luftlinie (Mitte Plangebiet) von der Innenstadt (Marktplatz) entfernt. Im Gesamtgefüge des Stadtgebietes von Rheine befindet sich der Untersuchungsraum auf der Verbindungsachse zwischen der eigentlichen Kernstadt und dem Stadtteil Hauenhorst.

In weiterer Entfernung des Änderungsbereiches befinden sich nordöstlich und südöstlich zwei landwirtschaftlich genutzte Betriebe.

Die nähere Umgebung wird durch landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesen- sowie Gehölzflächen geprägt. Hierbei befinden sich im Norden und im Osten ein- bis zweigeschossige Einzelgebäude, die als Wohnhäuser genutzt werden. Im Süden bildet ein Hochspannungsmast eine deutliche Zäsur.

Nördlich und westlich grenzen Verkehrsflächen unmittelbar an das Änderungsgebiet. Im Norden ist dies die Verbindungsstraße *Am Spieker*, die eine Verknüpfung der Kreisstraße *K 77* mit der Bundesstraße *B 481* darstellt. Die Kreisstraße *K 77 - Hauptstraße* selbst grenzt westlich an den Untersuchungsraum. Im Osten bilden der Erschließungsweg des südöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes und im Süden eine Ackerfläche unmittelbare Grenzen.

Der Änderungsbereich selbst wird geprägt durch bauliche Anlagen (eine Werkstatthalle, einer Ausstellungshalle mit Verkaufsbüro, Abstell-/Ausstellflächen für PKW's) sowie einer ehemaligen Ackerfläche.

4.2 Gewerbe / Einzelhandelsstruktur

Insgesamt sind auf das gesamte Stadtgebiet ca. 33 Autohändler verteilt. Das Autohaus *Holländer* stärkt hierbei mit seinen Automarken *Mitsubishi* und *Daimler-Chrysler & Jeep* das Angebot.

Das Autohaus fällt bereits aktuell ohne die angestrebte Erweiterung unter die Definition des *Großflächigen Einzelhandels* (über 700m² Verkaufsfläche). Hierbei handelt es sich um Waren des nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereiches (Kraftfahrzeuge, KFZ-Zubehör) bzw. um nicht zentrenrelevante Dienstleistungen (Autowerkstatt).

4.3 Erschließung; Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des bestehenden Betriebes erfolgt über eine Ein-/Ausfahrt von der Hauptstraße K 77. Eine Abbiegespur zur Gewährleistung des Verkehrsflusses ist aufgrund des zu geringen Verkehrsaufkommens nicht notwendig.

Die technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgungsanlagen) für das Autohaus ist bereits vorhanden.

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

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über eine Pumpstation in die Schmutzwasserhauptdruckleitung in der Hauptstraße.

Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt über eine Regenwasserleitung, die an einen Vorfluter (zur Ems) angeschlossen ist.

Die Beseitigung bzw. Sammlung der Abfälle 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, ist gewährleistet.

4.4 Emissionen / Immissionen

Planungsrelevante Emissionen (die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen) gehen von der vorhandenen Nutzung des Autohauses nicht aus.

Immissionen, die auf den Standort des Autohauses einwirken, bestehen bereits. Zum einen ergeben sich Immissionen in Form von Lärm aufgrund der unmittelbaren Nähe zur *Hauptstraße K 77*. Da es sich aber um einen bereits bestehenden Betrieb bzw. um eine gewerbliche Nutzung (Autohandel / KFZ-Werkstatt) handelt, sind diese Immissionen zu vernachlässigen.

Geruchsimmissionen entstehen für den Standort durch die mittelbare Nähe zu zwei landwirtschaftlichen Betrieben. Da sich der Standort des Autohauses im Außenbereich befindet, sind insgesamt höhere Geruchsbelastungen zu tolerieren, als im Innenbereich. Weiterhin ist diese Belastung auf Grund der gewerblichen Nutzung, der Entfernung (160m bzw. 180m) und der Lage der Stallanlagen (lediglich der weiter entfernte liegt in der Hauptwindrichtung) zumutbar.

Bereits jetzt bzw. auch bei zukünftigen Erweiterungen der landwirtschaftlichen Betriebe müssen diese auf die Wohnnutzung (Wohnhäuser unmittelbar nördlich und nordwestlich des Änderungsgebietes) Rücksicht nehmen. Somit sind spätere, für die Nutzung des Autohauses unzumutbare Belastungen hinsichtlich des Geruches, nicht zu erwarten.

4.5 Bodenkontamination; Altlasten

Ein Teilbereich des Plangebietes ist im Altlastenkataster der Stadt Rheine registriert. Hierbei handelt es sich um die Grundstücksfläche 507. Diese ist als Altlastenverdachtsfläche mit einer Größe von 1.283m² dargestellt, und bezieht sich somit auf den Bestand innerhalb des Untersuchungsraumes. Begründet ist diese Fläche aus der Nutzung in der Vergangenheit, da sich dort vor der Etablierung des Autohauses eine Tankstelle befand.

Die geplante Erweiterung greift nach bisherigen Erkenntnissen nicht in diese Altlastenverdachtsfläche ein.

4.6 Örtliche und überörtliche Hauptversorgung

Die Richtfunkverbindung Rheine-Münster überquert das Plangebiet. Für das erforderliche Funkfeld wurde ein Schutzbereich eingerichtet, der eine Breite von ca. 200m aufweist und ab einer bestimmten Höhe (gemessen über NN) beginnt. Auf Grund der in diesem Funkfeld beabsichtigten Bebauung (Gebäudehöhe von max. 8m) ist mit keiner Beeinträchtigung der Richtfunkverbindung zu rechnen.

Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich eine Hochspannungsleitung (110 kV). Von dieser ist gemäß Abstandserlaß (RdErl. D. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, 1998 - Ergänzende Hinweise, Anhang 3) ein Schutzabstand von 10m einzuhalten. Dieser geforderte Schutzabstand wird durch das Vorhaben nicht tangiert.

4.7 Natur und Freiraum

Der Änderungsbereich ist der naturräumlichen Untereinheit 544.09 „Hollicher Feld“ zuzuordnen. Hierbei handelt es sich um ein überwiegend flaches Gebiet, in dem ursprünglich trockener Buchen-Eichenwald vorherrschte.

Die geologische Karte des ökologischen Fachbeitrages der Stadt Rheine weist für den Änderungsbereich Ablagerungen aus dem Pleistozän (Saale) aus.

Da das Plangebiet in einem durch eiszeitliche Sande geprägtem Bereich liegt, stellt es eine relativ ebene Landschaft dar (Höhenschichten: > 40 bis ≤ 45 m über NN).

In der Bodenkarte von NRW ist für den Planbereich der Bodentyp Plaggenesch ausgewiesen. Die Bodenwertzahlen sind sehr gering bis gering; entsprechend ist die Bedeutung dieser Flächen für die Landwirtschaft.

Der Änderungsbereich weist eine baulich genutzte Fläche auf, somit ist gut ein Drittel der Fläche bereits versiegelt. Im Süden befindet sich eine bisher noch intensiv bewirtschaftete Ackerfläche.

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft, wie Naturdenkmäler bzw. geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 22 bzw. 23 Landschaftsgesetz NRW weist das Plangebiet nicht auf.

Der „Ökologische Fachbeitrag zum Stadtentwicklungsprogramm Rheine 2000“ stuft das Plangebiet insgesamt mit einer geringen ökologischen Wertigkeit ein.

5. Inhalt der Planänderung / Art der baulichen Nutzung

Gegenwärtig sind die Flächen des bestehenden Autohauses als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Um diesen Standort planungsrechtlich abzusichern bzw. eine zukunftsorientierte Erweiterung zu ermöglichen, soll die Fläche in eine Sonderbaufläche *Einzelhandel / Auto* umgewandelt werden.

Die Ausweisung einer Sonderbaufläche ist erforderlich, da der Autohändler als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO einzuordnen ist.

Die gewählte Klassifizierung der Sonderbaufläche soll gewährleisten, dass nur großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO für den Autohandel zulässig sind.

Negative Auswirkungen, im Sinne von Verdrängung anderer Einzelhandelsnutzungen, auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, sind aufgrund dieser Darstellung und da dieser Fachmarkt bereits besteht und es sich hierbei lediglich um eine Erweiterung handelt, nicht zu erwarten.

6. Umweltbericht

Der Umweltbericht inklusive der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist in Bearbeitung und wird zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. zur „zweiten“ Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vollständig vorliegen.

7. Ergänzende Feststellungen

Die Voraussetzung zur Umsetzung der Erweiterung ist wie bereits erwähnt durch einen Erbbaurechtsvertrag zwischen dem Eigentümer des Autohauses und dem Eigentümer der Erweiterungsfläche (Teilfläche Grundstück 483) sichergestellt.

Die durch den Erbbaurechtsvertrag gesicherte Teilfläche des Grundstücks 483 ist noch zu vermessen.

Rheine, 09. Januar 2006

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

Dr. Ernst Kratzsch
(Erster Beigeordneter)