Begründung

34. Änderung des Flächennutzungsplanes

Kennwort: "Elter Straße / Schlehdornweg"

- Entwurf -

Stand: 11.06.2018

IPW INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

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: Landes- und Regionalplanung 6
4.1.1 Landesentwicklungsplan 6
4.1.2 Regionalplan 7
4.1.3 Fazit 9
4.2 Örtliche Planungen: Einzelhandel 10
5 Änderung des Flächennutzungsplanes 13
6 Ver- und Entsorgung 14
7 Berücksichtigung der Umweltbelange 16
8 Auswirkungen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes 17
9 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk....17

ANLAGE

- UMWELTBERICHT gem. § 2a BauGB, IPW 2018-06-07
- Artenschutzbeitrag, IPW 2018-03-14
- Allg. FFH-Verträglichkeitsvorstudie des Einzelfalls nach § 34 BNatSchG, IPW 2018-04-13

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2018-06-11
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 Lebensmitteinzelhandels“ 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 Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 22.11.2017 beschlossen, die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Es ist ein zweistufiges „Regelverfahren“ durchzuführen.

In einem ersten Verfahrensschritt wurde daher in der Zeit vom 08.01.2018 bis einschließlich 29.01.2018 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt. Im Zeitraum vom 29.12.2017 bis einschließlich 29.01.2018 fand die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB statt.
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. Der ursprünglich noch vorhandene Gebäudebestand sowie ein Teil des Einzelbaumbestands im Norden des Geltungsbereiches wurde bereits abgerissen bzw. gefällt.
An der westlichen Plangebietsgrenze befinden sich weitere 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 mit Geltungsbereich (Land NRW (2018) Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), unmaßstäblich)

4 Planungsvorgaben

4.1 Überörtliche Planungen: Landes- und Regionalplanung

4.1.1 Landesentwicklungsplan

Ziel der Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) von 2016 ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Es ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen des Landes beiträgt, umzusetzen (s. Pkt. 1 LEP NRW).

Nach den Darstellungen des LEP NRW 2016 ist Rheine als Siedlungsraum/Mittelzentrum festgelegt. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden hat sich innerhalb des Siedlungsraumes bedarfsgerecht, nachhaltig und umweltverträglich zu vollziehen (s. Pkt. 2 LEP NRW).

Das Plangebiet liegt inmitten der historisch gewachsenen Kulturlandschaft „Westmünsterland“. Die Vielfalt der Kulturlandschaften und des raumbedeutsamen kulturellen Erbes ist im besiedelten und unbesiedelten Raum zu erhalten und im Zusammenhang mit anderen räumlichen Nutzungen und raumbedeutsamen Maßnahmen zu gestalten (s. Pkt. 3 LEP NRW).

Ein weiteres Ziel des LEP NRW 2016 ist die flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung. Sie ist an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, der vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten (s. Pkt. 6.1-1 LEP NRW).

Gemäß Pkt. 6.5 LEP NRW dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereiches dargestellt und festgesetzt werden. Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen dabei nur in bestehenden bzw. neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen dargestellt und festgesetzt werden. Zentrenrelevante Sortimente gemäß LEP NRW 2016 sind:

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Bücher; Bekleidung, Wäsche; Schuhe, Lederwaren; medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel; Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik; Spielwaren; Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte); Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto - ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten); Uhren, Schmuck und
- Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

Weitere sind in den ortstypischen Sortimentslisten der jeweiligen Gemeinde definiert.

Sondergebiete für Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dürfen ausnahmsweise auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
Bei Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschritten werden.

Sondergebiete für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt. Insgesamt soll der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes 2.500 m^2 Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

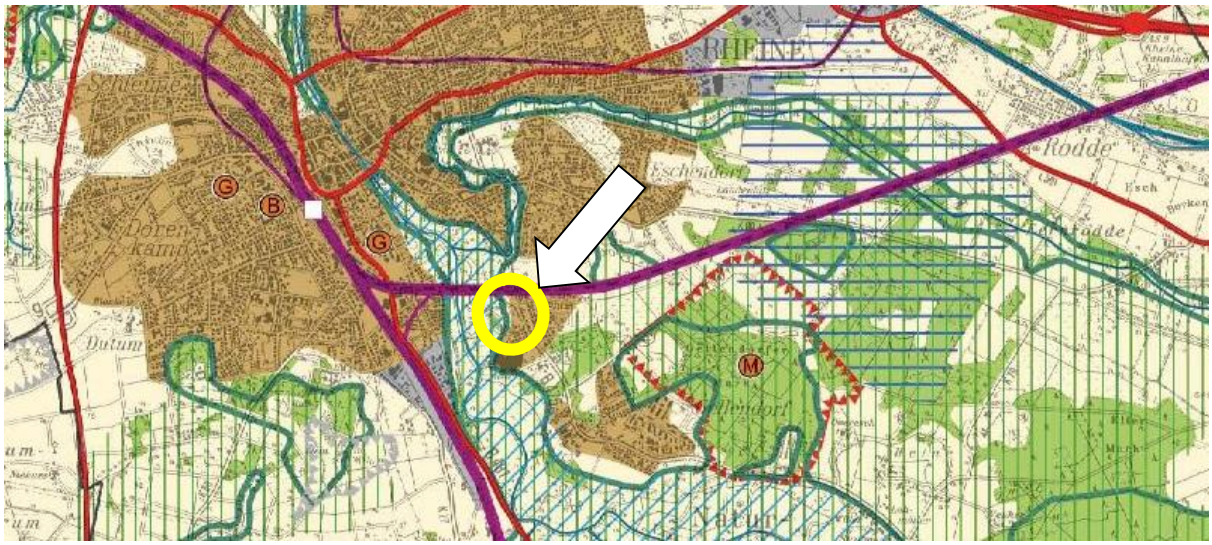
Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

Gemäß LEP NRW 2016 soll der Freiraum erhalten und seine Nutz-, Schutz-, Erholungs- und Ausgleichsfunktionen gesichert und entwickelt werden. Der Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraums ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (s. Pkt. 7.1 LEP NRW).

4.1.2 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).

4.1.3 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, insbesondere auch von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO, grundsätzlich auf diese Bereiche zu beschränken ist.
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 wurden für den Stadtbereich Eschendorf-Süd / Südesch / Gellendorf weitere konkrete Entwicklungsoptionen für die Ansiedlung von Nahversorgern geprüft (Junker und Kruse, Okt. 2015).
Es wurde 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 m² Gesamtverkaufsfläche am Vorhabenstandort 2 „Elter Straße / Sandhövelstraße“ möglich. Der Supermarkt würde an diesem Standort die Funktion eines Nahversorgers wahrnehmen können. Damit wäre er auch kompatibel mit den Regelungen des Masterplans Einzelhandel und dem Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine sowie auch den landesplanerischen Regelungen des LEP NRW 2016.
Aufgrund geänderter Ausgangsbedingungen wurde eine Überarbeitung der Stellungnahme aus dem Jahr 2015 in Form einer Neuerarbeitung einer städtebaulichen Wirkungsanalyse erforderlich (Junker und Kruse, Juni 2018). Es war zu prüfen, ob durch das Planvorhaben relevante absatzwirtschaftliche Auswirkungen (Veränderungen der Kaufkraftströme) ausgelöst werden, die negative städtebauliche Folgewirkungen in zentralen Versorgungsbereichen oder der wohnortnahen Versorgungssituation nach sich ziehen können.
Im Ergebnis der Verträglichkeitsanalyse wurde festgestellt, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit maximal 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche oder eines Lebens-

mitteldiscounters mit einer reduzierten Vorhabendimensionierung auf maximal 1.000 m² Gesamtverkaufsfläche sowie ergänzender nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 250 m² (je Geschäft max. 50 m² Gesamtverkaufsfläche zzgl. Sitzplatzbereiche) an dem geplanten Standort verträglich ist.

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 Planungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigen damit die vorgenannten Ziele der Landes- und 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 m² 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 m² für Lebensmitteldiscounter und 1.500 m² 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 m² Gesamtverkaufsfläche am Vorhabenstandort 2 „Elter Straße / Sandhövelstraße“ ebenso möglich, wie die Verlagerung (und Erweiterung auf bis zu 1.200 m² 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 unbe-

denklich und kompatibel zum Nahversorgungskonzept sowie bundes- und landesplanerischen Regelungen.

Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse (§ 11 Abs. 3 BauNVO) zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Elter Straße / Schlehdornweg in Rheine-Gellendorf (Junker und Kruse, Juni 2018)

Aufgrund geänderter Ausgangsbedingungen (u. a. mögliche Schließung des Netto-Marktes nicht mehr aktuell) wurde eine Überarbeitung der Stellungnahme aus dem Jahr 2015 in Form einer Neuerarbeitung einer städtebaulichen Wirkungsanalyse erforderlich. Es war zu prüfen, ob durch das Planvorhaben relevante absatzwirtschaftliche Auswirkungen (Veränderungen der Kaufkraftströme) ausgelöst werden, die negative städtebauliche Folgewirkungen in zentralen Versorgungsbereichen oder der wohnortnahen Versorgungssituation nach sich ziehen können.

Die untersuchungsrelevante Marktanalyse zeigt weiterhin für den Stadtbereich Südesch / Eschendorf-Süd / Gellendorf ein Angebotsdefizit in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf.
Im Ergebnis der Verträglichkeitsanalyse (Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes) wurde folgendes festgestellt:

- Der Vorhabenstandort befindet sich in integrierter Lage. Der nächstgelegene Lebensmittelmarkt ist etwa 1 km entfernt.
- Bei den vorhabenbezogenen Annahmen wird zwischen der potentiellen Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und eines Lebensmittelvollsortimenters (Supermarkt) unterschieden. In beiden Fällen ist die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel als Kernsortiment (rund 1.000 m^2 Vk) untersuchungsrelevant.
- Ein potentieller Lebensmitteldiscounter generiert in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel einen prognostizierten Umsatz von voraussichtlich 7,2 Mio. Euro und ein Lebensmittelvollsortimenter von rund 4,4 Mio. Euro.
- Für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit bis zu 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche konnte nachgewiesen werden, dass im Bereich Nahrungs- und Genussmittel keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum zu erwarten sind.
- Für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit bis zu 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche ergeben sich erhöhte absatzwirtschaftliche Auswirkungen, so dass städtebauliche Beeinträchtigungen der bestehenden Angebotsstrukturen - insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche - sowie versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden können. Zur Gewährleistung einer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit wird gutachterlicherseits eine Verkaufsflächenreduzierung um 200 m² auf maximal 1.000 m² Gesamtverkaufsfläche empfohlen.
- Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit maximal 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche oder eines Lebensmitteldiscounters mit einer reduzierten Vorhabendimensionierung auf maximal 1.000 m² an dem Vorhabenstandort ist sowohl mit dem Masterplan Einzelhandel bzw. dem Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine, als auch mit

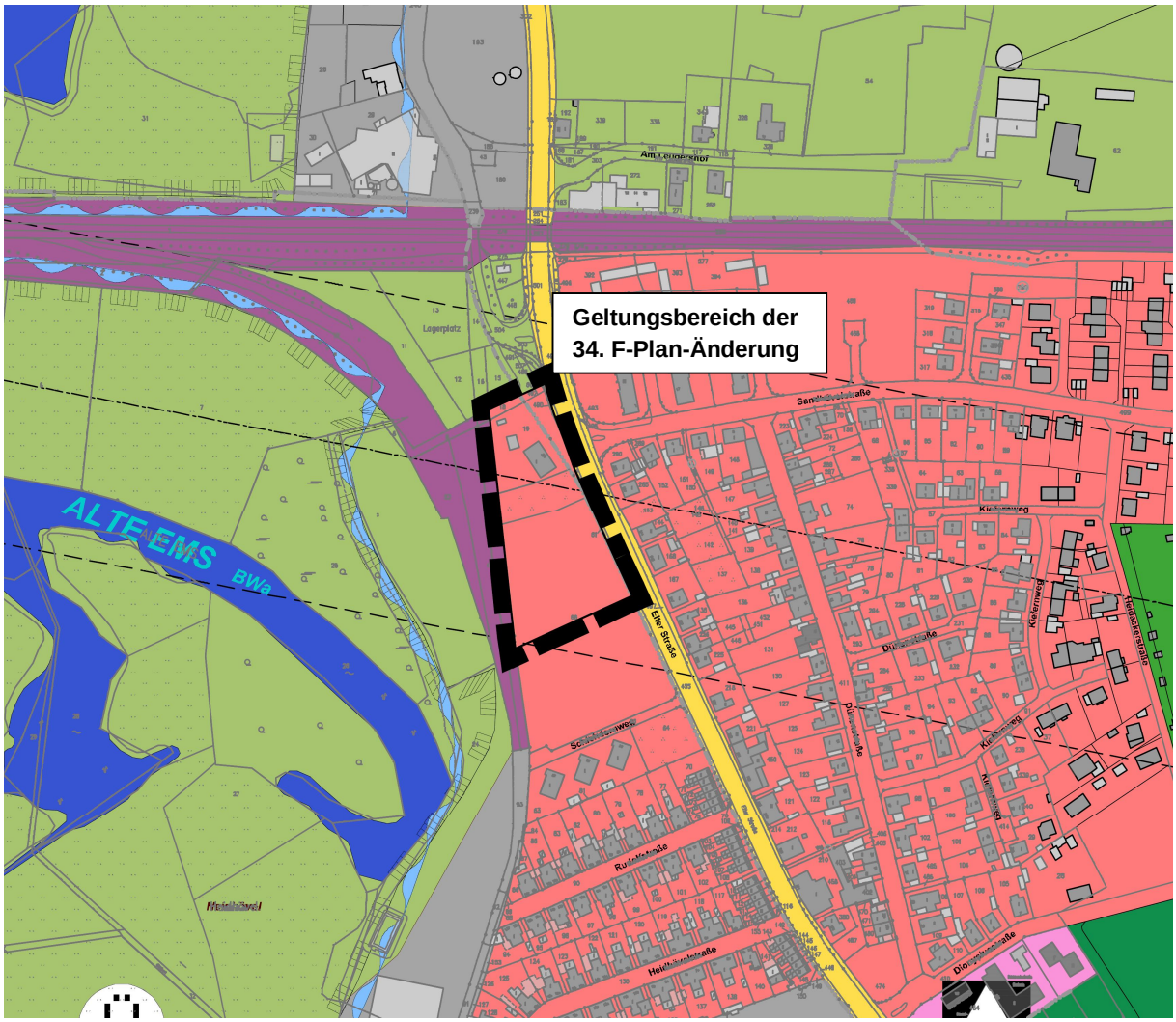
den landesplanerischen Regelungen des LEP NRW oder den bundesrechtlichen Regelungen des § 11 (3) BauNVO vereinbar.

- Zusätzliche Ansiedlungen eines kleinteiligen Nahversorgungsangebots (z. B. Bäcker, Kiosk etc.) bis max. 250 m² Gesamtverkaufsfläche im Zusammenhang mit dem Vorhaben wären aufgrund der absatzwirtschaftlich nachrangigen Bedeutung, die keine städtebaulichen Auswirkungen vermuten lassen, ebenfalls unbedenklich und kompatibel zum Nahversorgungskonzept sowie bundes- und landesplanerischen Regelungen. Dabei sind Größenordnungen von maximal 50 m² Gesamtverkaufsfläche je Betriebseinheit (zzgl. Sitzplatzbereiche) als unkritisch zu bewerten.

Damit ist das Gesamtvorhaben 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 kann mittels parallel durchgeführtem Bebauungsplanverfahren ein entsprechender Lebensmittelmarkt sowie ergänzender nahversorgungsrelevanter Einzelhandel entstehen.

Für den Änderungsbereich wird zukünftig ein Sondergebiet des „großflächigen Lebensmitteleinzelhandels“ dargestellt. Die Größe der Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe in dem Sondergebiet wird entsprechend den Vorgaben aus der Städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Elter Straße / Schlehdornweg in Rheine-Gellendorf (Junker und Kruse, Juni 2018) beschränkt. Die Verkaufsflächen werden auf max. 1.000 m^2 für den Lebensmittelmarkt und auf max. 250 m^2 für ergänzenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandel 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
Summe	**0,8 ha**

Darstellung in der 34. F-Plan-Änderung	
• Sondergebiet des „großflächigen Lebensmitteleinzelhandels“	0,79 ha
• Fläche für die Landwirtschaft	0,01 ha
Summe	**0,8 ha**

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Versorgung

6.1.1 Löschwasserversorgung

Der Grundschutz 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.

Gemäß wasserwirtschaftlicher Vorplanung (IPW 2018) ist vorgesehen, die Niederschlagsmengen der Dachflächen des geplanten Lebensmittelmarktes über Rigolen dem Grundwasser zuzuleiten. Das auf den Parkplatzflächen anfallende Oberflächenwasser ist aufgrund möglicher Kontaminationen in Rinnen und Rohrleitungen zu sammeln und einem Abscheiderbauwerk zuzuleiten. Nach Vorreinigung fließt das Regenwasser weiter in nachgeordnete Rigolen. Bei Extremereignissen erfolgt ein Überlauf in die angrenzende Waldfläche.

Für die Herstellung der Sickeranlagen wird die Aufstellung eines Bauentwurfs erforderlich.

Für die Einleitung der anfallenden Oberflächenwässer aus dem Plangebiet in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG einzuholen.

Weitergehende Details zur Oberflächenentwässerung sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erarbeiten.

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

Als zentraler Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erstellt worden (IPW 2018, s. Anlage). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben.

Zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes dienen die Freiflächen / Grünflächen der Sondergebietsgrundstücke (jeweils 20 % der Grundstücksfläche), die meist als Beete / Grünflächen angelegt werden. Zudem kann der Eingriff durch die zu erhaltenden Einzelbäume/Baumreihen sowie die anzupflanzenden Hecken und Einzelbäume minimiert werden (Festsetzungen im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 337).

Um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können, ist im Rahmen des Umweltberichtes eine Eingriffsbilanzierung erstellt werden. bei einer vergleichenden Gegenüberstellung des Bestands mit dem Entwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes wird deutlich, dass im Geltungsbereich ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 18.056 Wertpunkten besteht.
Die Kompensation des Defizits erfolgt außerhalb des Plangebietes durch die Ablösung von Wertpunkten auf den Stiftungsflächen 1, 9a und 5a der Naturschutzstiftung Kreis Steinfurt innerhalb des Flächenpools „Klosterwald Gravenhorst“ auf dem Flurstück 10 der Flur 12 in der Gemarkung Hörstel zu erfolgen. Die Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 337 festgesetzt und damit verbindlich.

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG ist ein Artenschutzbeitrag erarbeitet worden (IPW 2018, s. Anlage). Als Grundlage dafür wurden eine Brutvogelkartierung (IPW) und eine Erfassung von Fledermäusen (Axel Donning Büro für Faunistische Erfassungen) erforderlich.
Besonders bedeutsame Vorkommen wurden nicht erfasst. Vorgezogene Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Ein Eintreten des Tötungsverbotes von Individuen oder ihren Entwicklungsformen kann über Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden. Die im Artenschutzbeitrag genannten Maßnahmen sind in den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 337 aufgenommen worden.

Der Geltungsbereich der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt außerhalb etwa 14 m östlich des FFH-Gebietes „Emsaue“. Aufgrund der geringen Entfernung der Emsaue können Beeinträchtigungen des Gewässers bzw. der Schutzziele des FFH-Gebietes nicht ausgeschlossen werden, so dass eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung erarbeitet wurde.
Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Schutzzweck bzw. auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Emsaue“ (EU-Kennzahl: 3711-301) nicht zu erwarten sind.

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Stadt Rheine in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

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 Nr. 337 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, ____-__-__
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

……..
Johannes Eversmann

Die Begründung ist zusammen mit dem Entwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes Kennwort: „Elter Straße / Schlehdornweg“ Bestandteil des Beteiligungsverfahrens gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

Rheine, ……..……..
Produktgruppe Stadtplanung

.....
Städt. Oberbaurat