Vorläufige Begründung

zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: "Sassestraße"

1. Ausgangssituation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt im Kreuzungsbereich Neuenkirchener Straße und Felsenstraße/Sassestraße folgende Nutzungen dar:

- ⇒ im nördlichen Quadranten: Mischbaufläche
- ⇒ im östlichen Quadranten: Sonderbaufläche – Einzelhandel -
- ⇒ im südlichen und westlichen Quadranten: Wohnbauflächen.

Nunmehr soll der westliche Quadrant als Sonderbaufläche dargestellt werden, um hier ein Elektrohaushaltsgeräte Service-Center mit Verkauf realisieren zu können.

Mit diesem Service-Center wird der 3. Quadrant um den Kreisverkehr im Kreuzungsbereich Neuenkirchener Straße und Felsenstraße/Sassestraße baulich komplettiert.

Aufgrund der Besonderheit dieses diagonal gegenüber dem Grundversorgungszentrum an der Felsenstraße liegenden Vorhabens ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich, um insbesondere über eine differenzierte Sondergebietsausweisung einerseits ein solches Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, es andererseits aber auch aus Gründen der Zentrenverträglichkeit einzugrenzen.

2. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich bezieht sich auf das Flurstück 891 tlw., Flur 10, Gemarkung Rheine links der Ems und wird durch die Neuenkirchener Straße, der Sassestraße und dem Landersumer Weg begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Plandarstellung geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Münsterland weist das Änderungsgebiet als Wohnsiedlungsbereich aus. Insofern wird gem. § 1 (4) BauGB dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung Rechnung getragen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt derzeit für den Änderungsbereich noch Wohnbaufläche dar.

4. Lage im Stadtgebiet

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes „Sassestraße“ befindet sich im Ortsteil Wadelheim an der Neuenkirchener Straße ca. 750 m von den Auffahrten zur B 70 n entfernt.

Somit ist dieser Standort an dem Bundesstraßennetz und auch an dem Autobahnnetz A 30/A 31 verkehrsgünstig gelegen.

Der historische Stadtkern von Rheine ist ca. 3 km (Luftlinie) entfernt.

5. Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung

Die Firma Westen aus Rheine beabsichtigt, ihren Betrieb von der Carl-Zeiss-Straße (in einem Gewerbegebiet zwischen Eschendorf und Kanalhafen, also im Osten der Stadt Rheine gelegen) zum Eckbereich Neuenkirchener Straße/Sassestraße am „Dutumer Kreisel“ zu verlegen.

Die Firma Westen unterhält einen Elektroinstallationsbetrieb und eine Verkaufsausstellung für Elektrohaushaltsgeräte, überwiegend Großgeräte (sog. „weiße Ware“).

Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit ist jedoch der Kundendienst für die Fabrikatenamehafter Elektrogerätehersteller.

Der derzeitige Betriebsstandort ist für die Kundendienstfunktion und auch für den Installationsbetrieb nicht verkehrsgünstig genug; zudem ist der Elektrohaushaltsgeräte-Einzelhandelsbetrieb nicht ausreichend wahrnehmbar.

Der neue Standort im Eckbereich Neuenkirchener Straße / Sassestraße bietet sowohl für den Kundendienst und den Elektroinstallationsbetrieb eine optimale Verkehrsanbindung als auch eine gute Wahrnehmbarkeit für den Verkauf von Elektrohaushaltsgeräten. Die überwiegend für Elektrogroßgeräte (sog. „weiße Ware“) bestimmte Verkaufs- und Ausstellungsfläche beträgt am derzeitigen Standort ca. 200 m²; es ist beabsichtigt am neuen Standort diese Verkaufsfläche auf max. 400 m² zu erweitern.

Der Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf es, um dieses diagonal gegenüber dem Grundversorgungszentrum an der Felsenstraße liegende Vorhaben über eine differenzierte Sondergebietsausweisung einerseits planungsrechtlich zu ermöglichen und es andererseits aber auch aus Gründen der Zentrenverträglichkeit im Hinblick auf Betriebsart, Sortimentsstruktur und Verkaufsflächengröße einzugrenzen.

6. Bewertung des Vorhabens

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Bebauung sowie die nunmehr anvisierte Nutzung im westlichen Quadranten um den Kreisverkehr im Kreuzungsbereich der Neuenkirchener Straße und der Felsenstraße/Sassestraße zu begrüßen, da hierdurch der Dutumer Kreisel nach Etablierung des Grund- und Nahversorgungszentrums „Felsenstraße“ im östlichen Quadranten und der Hotel-/Restaurantbebauung im nördlichen Quadranten nunmehr zu drei Seiten hin mit Gebäuden und einer adäquaten Nutzung eingefasst wird.

Mit diesem Vorhaben erhält außerdem die Firma Westen die Möglichkeit, in Rheine zu bleiben und ihren Betrieb an einem Standort zu optimieren, der für ihren Kundendienst und ihren Elektroinstallationsbetrieb verkehrsmäßig optimal liegt und der dem Elektrofachgeschäft eine adäquate Präsentationsmöglichkeit nach außen bietet.

7. Zentrenverträglichkeitsaspekte

Gegen das Vorhaben spricht allerdings unter dem Aspekt der Zentrenverträglichkeit die gutachterliche Empfehlung des Büros Junker und Kruse, die Ausstrahlung des Grundversorgungszentrums an der Felsenstraße nicht weiter zu stärken und den zentren- oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandel nicht auf umliegende Flächen am Dutumer Kreisel auszudehnen. Außerdem wird der Einzugsbereich des Elektrogerätehandels den Versorgungsbereich dieses Grundversorgungszentrums an der Felsenstraße bei weitem überschreiten. Dies widerspricht dem vom Rat bei der Billigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes am 8. November 2005 beschlossenen Grundsatz, innenstadtrelevante Hauptsortimente in Grund- und Nahversorgungszentren nur zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich des jeweiligen Zentrums in begrenztem Umfang ausnahmsweise zuzulassen.

Unter dem Aspekt der Zentrenverträglichkeit wirkt sich allerdings für das Vorhaben entlastend aus, dass die Grenze zu einem Fachmarkt mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche nicht überschritten wird und dass die sog. „weiße Ware“ zwar ein nach der Rheiner Liste zentrenrelevantes Sortiment, nicht aber ein stark Innenstadt prägendes Leitsortiment ist. Durch die zusätzlichen 200 m² Verkaufsfläche für Elektrogeräte dürfte der Innenstadthandel nicht erheblich beeinträchtigt werden. Wegen der Beschränkung auf Elektrohaushaltsgeräte wird das Vorhaben die Nahversorgungsfunktion des Zentrums an der Felsenstraße nicht zu Lasten anderer Grund- und Nahversorgungszentren der Stadt stärken können.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Pro-Argumente überwiegen und dass wegen des Gewichts dieser Argumente eine relativ geringfügige Ausnahme vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept rechtfertigt, weil das Ziel einer attraktiven Innenstadt allenfalls geringfügig und das Ziel der wohnungsnahen Grundversorgung überhaupt nicht beeinträchtigt werden.

Um auch einen Wechsel des Einzelhandelsbetriebes zu nahversorgungsrelevanten Sortimenten oder gar zu Innenstadt prägenden Leitsortimenten sowie eine spätere Ausdehnung der Verkaufsfläche auszuschließen, soll ein entsprechend differenziertes Sondergebiet festgesetzt werden.

Diese differenzierte Festsetzung wird in der zur Flächennutzungsplanänderung parallel laufenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 289, Kennwort: "Wadelheim-Ost/Sassestraße – Teil B 2", der Stadt Rheine vorgenommen.

8. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Inhalt der 10. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Rheine, Kennwort: "Sassestraße", ist die Umwandlung einer Wohnbaufläche in Sonderbaufläche im Einmündungsbereich der Sassestraße in die Neuenkirchener Straße.

Die Zweckbestimmung dieser Sonderbaufläche ist ein Service-Center Elektro.

Die Größe der Flächennutzungsplanänderung beträgt ca. 3.000 m².

9. Umweltbericht

Der Umweltbericht zu dieser Flächennutzungsplanänderung wird bis zum Offenlageverfahren erstellt werden.

Schon jetzt kann aber gesagt werden, dass durch die Änderung der Gebietskategorie keine gravierenden Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind.

10. Sonstiges

Parallel zur 10. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Rheine, Kennwort: "Sassestraße", wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 289, Kennwort: "Wadelheim-Ost/Sassestraße – Teil B 2", durchgeführt.

Rheine, 12. Januar 2006

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

in Vertretung

Dr. Ernst Kratzsch
Erster Beigeordneter