

## Vorlage Nr. 005/06

Betreff: **10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine,  
 Kennwort: "Sassestraße"**  
**I. Änderungsbeschluss**  
**II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

<b>Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"</b>		<b>Berichterstattung: Herrn Dr. Kratzsch</b>						
TOP	Abstimmungsergebnis							
	Einst.	Mehr.	ja	nein	Enth.	z.K.	vertagt	Verwiesen an:

### Betroffene Produkte

5101	Stadtplanung
------	--------------

### Finanzielle Auswirkungen

Ja       Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Finanzierung		Jährliche Folgekosten	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereitstellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer                      der Begründung
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Eigenanteil		
€	€	€	<input type="checkbox"/> keine €	

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

- beim Produkt/Projekt                      in Höhe von                      € **zur Verfügung.**
- in Höhe von                      **nicht** zur Verfügung.

### mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja       Nein



### **Vorbemerkung/Kurzerläuterung:**

Inhalt dieser Flächennutzungsplanänderung ist die Umwandlung eine Wohnbaufläche in Sonderbaufläche im Einmündungsbereich der Sassestraße in die Neuenkirchener Straße, um hier ein Elektrohaushaltsgeräte Service-Center mit Verkauf realisieren zu können.

#### **1. Das Vorhaben**

Mit dem als Anlage 1 beigefügten Schreiben vom 15. Dezember 2005 teilte die Firma Westen ihre Absicht mit, ihren Betrieb von der Carl-Zeiss-Straße zum Eckbereich Neuenkirchener Straße/Sassestraße am „Dutumer Kreisel“ zu verlegen. Die Firma Westen unterhält einen Elektroinstallationsbetrieb und eine Verkaufsausstellung für Elektrogeräte, überwiegend Großgeräte (sog. „weiße Ware“). Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit ist jedoch der Kundendienst für die Fabrikate namhafter Elektrogerätehersteller.

Der derzeitige Betriebsstandort ist für diese Kundendienstfunktion und auch für den Installationsbetrieb nicht verkehrsgünstig genug. Zudem ist der Elektrogeräte-Einzelhandelsbetrieb nicht ausreichend wahrnehmbar. Der neue Standort am Dutumer Kreisel bietet für sowohl für den Kundendienst und den Installationsbetrieb eine optimale Verkehrsanbindung als auch eine gute Wahrnehmbarkeit für den Verkauf von Elektrogeräten. Die vorwiegend für Elektrogroßgeräte bestimmte Verkaufs- und Ausstellungsfläche soll dabei von derzeit ca. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf knapp 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden.

#### **2. Bewertung des Vorhabens**

Mit diesem Vorhaben erhält die Firma Westen die Möglichkeit, in Rheine zu bleiben und ihren Betrieb an einem Standort zu optimieren, der für ihren Kundendienst und ihren Installationsbetrieb verkehrsmäßig optimal liegt und der dem Elektrofachgeschäft eine adäquate Präsentationsmöglichkeit nach außen bietet. Mit dem vorgesehenen Gebäude erhält das Umfeld des Dutumer Kreisels im Eckbereich Neuenkirchener Straße/Sassestraße eine ansprechende städtebauliche Gestaltung. Für das Vorhaben sprechen also betriebliche und damit wirtschaftsfördernde Belange einerseits und Belange der städtebaulichen Gestaltung andererseits.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Elektrogeräte dürfte der Innenstadthandel nicht erheblich beeinträchtigt werden. Wegen der Beschränkung auf Elektrogeräte wird das Vorhaben die Nahversorgungsfunktion des Zentrums an der Felsenstraße nicht zu Lasten anderer Grund- und Nahversorgungszentren der Stadt stärken können.

Zur Frage der Zentrenverträglichkeit dieses Einzelhandelsvorhabens ist auch das Planungsbüro Junker und Kruse gefragt worden, das die Grundlagen für das neue Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet hat. Herr Kruse erklärte, dass er als Gutachter der Stadt dieses Vorhaben auf Grund seiner Voten zur Eingrenzung des Einzelhandels am Dutumer Kreisel zwar nicht empfehlen könne, andererseits aber auch nicht von einem "Verrat" am Einzelhandels- und Zentrenkonzept sprechen könne, das erst am 8. November vom Rat einstimmig verabschiedet worden ist. In einer solchen Situation müsse die Stadt Rheine die Pro- und Contra-Aspekte selbst bewerten und gegeneinander abwägen.

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

Um auch einen Wechsel zu nahversorgungsrelevanten Sortimenten oder gar zu Innenstadt prägenden Leitsortimenten sowie eine spätere Ausdehnung der Verkaufsfläche auszuschließen, soll ein entsprechend differenziertes Sondergebiet festgesetzt werden. Außerdem ist die Firma Westen bereit, diese Zweckbindung auch durch die Eintragung einer Dienstbarkeit grundbuchlich abzusichern.

Entwurfsbezogen und parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 289, Kennwort: „Wadelheim-Ost/Sassestraße - Teil B 2" durchgeführt.

### **Beschlussvorschlag / Empfehlung:**

#### **I. Änderungsbeschluss**

Der Stadtentwicklungsausschuss Planung und Umwelt der Stadt Rheine beschließt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB, den Flächennutzungsplan der Stadt Rheine, Kennwort: „Sassestraße", zu ändern.

Gegenstand dieser Änderung ist die Umwandlung einer „Wohnbaufläche" in „Sonderbaufläche".

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

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

#### **II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Stadtentwicklungsausschuss Planung und Umwelt der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: „Sassestraße", eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen ist.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sollen durch eine ortsübliche Bekanntmachung in der Presse mit anschließender dreiwöchiger Anhörungsgelegenheit im Fachbereich Planen und Bauen/Stadtplanung der Stadt Rheine erfolgen. Während dieser Anhörung ist allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Schreiben vom Immobilien-Zentrum Rheine GmbH

Anlage 2: Übersichtsplan ALT

Anlage 3: Übersichtsplan NEU

Anlage 4: Begründung