

Begründung

Zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes

Kennwort: " Golfplatz Mesum – Gut Winter-
brock"

- Vorentwurf -

1. Planungsrechtliche Entwicklung

Der Änderungsbereich befindet sich auf dem Gelände des Golfplatzes Mesum. Das Planungsrecht für diesen Golfplatz wurde 1996 durch die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 „Golfplatz Mesum – Gut Winterbrock“ geschaffen. Durch den VEP wurde die Anlage einer 18-Loch-Golfanlage, einer 9-Loch-Golfanlage, einer Trainingsanlage und eines Clubhauses sowie einer Stellplatzanlage auf einem rd. 90 ha großen Gelände geschaffen.

Aufgrund steigender Mitgliedszahlen und der guten Annahme der Anlage wurde mit der 1. Änderung des VEP der Bau eines Golfhotels mit max. 32 Zimmern 2005 realisiert.

Bereits 2006 erfolgte die 2. Änderung des VEP, um die Erweiterung der Stellplatzanlage von 15 auf ca. 95 Plätze zu sichern.

Derzeit besteht die Absicht die bestehenden Gebäude ausschließlich als Hotel und Clubhaus zu nutzen. Alle weiteren Nutzungen (Verwaltung, Schulung, Umkleieräume, Verkaufsraum, Lager und Gerätehalle) sollen in einem neuen sogenannten Golf-sport-house untergebracht werden.

Die planungsrechtliche Absicherung des beschriebenen Vorhabens macht eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 LPlG bzw. eine Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Anlass der Planung

Der Golfplatz Mesum erfreut sich seit seiner Eröffnung steigender Beliebtheit. Die hohe Akzeptanz äußert sich in einer steigenden Anzahl der Mitglieder des zugehörigen Rheine Golfclub GmbH: Diese stieg von 590 im Jahre 2000 auf aktuell 914. Im Vergleich zu anderen Golfplätzen wird die Anlage sehr hochwertig eingeschätzt. Nach einer Umfrage unter Golfplatznutzern rangiert die Mesumer Anlage unter allen in Deutschland befindlichen 612 Plätzen auf Rang 26. Aufgrund der geographisch günstigen Lage, der attraktiven Ausgestaltung des Golfplatzes und der mangelnden Anzahl von Golfplätzen in den Niederlanden ist ein ständig steigender Besucherstrom aus dem Nachbarland zu verzeichnen. Die hohe Akzeptanz der Anlage spiegelt sich auch in der Nutzung durch Landessportverbände wieder; so werden auf dem Gelände Schulungsmaßnahmen des Landeskaders NRW durchgeführt. Derzeit werden Gespräche darüber geführt, auf der Golfanlage Rheine-Mesum einen Kaderstützpunkt zu integrieren (Auskunft Rheine Golfclub GmbH 2015).

Das bestehende Clubhaus bietet auf einer Fläche von ca. 200 qm derzeit nicht mehr ausreichend Möglichkeiten für die beschriebene Nachfrage. Die Nutzung im bisherigen Clubhaus wird für die Expandierung des Golfclubs als nicht mehr ausreichend angesehen. Aufgrund der beschriebenen Erweiterungen in den letzten 10 Jahren verfolgt die Rheine Golfclub GmbH mit dem geplanten Golfsporthouse folgende Nutzungen:

- Unterstellplätze für Golfcarts
- Lagerraum für Golfbags/Troleys
- Umkleide- und Sanitärräume
- Jugendraum
- Golfshop
- Büro- und Besprechungsräume

Mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Golfsporthouse geschaffen werden.

3. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich schließt mit 2.270 m² an die vorhandene Sonderbaufläche des vorhandenen Clubhauses und Golfhotels an. Der räumliche Geltungsbereich der 23. Änderung umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 255, Flur 19, Gemarkung Mesum und ist im Änderungsentwurf geometrisch eindeutig dargestellt.

4. Übergeordnete Vorgaben

Die landesplanerischen Vorgaben des Regionalplanes Münsterland vom 27.06.2014 stellen den Bereich des Golfplatzes wie folgt dar: Ein Teil des betreffenden Bereiches ist als Freizeit- und Erholungsbereich (Grundsatz der stillen landschaftsbezogenen Erholung) und ein anderer Teil als Bereich zum Schutz der Landschaft ausgewiesen, insgesamt ist die Fläche des Golfplatzes als Agrarbereich mit bestehenden Waldbereichen dargestellt.

Der Betrieb einer Golfanlage ist dem Wesen des Golfsports entsprechend grundsätzlich der stillen Freizeit- und Erholungsnutzung zuzuordnen. Die Golfanlage dient als Freizeiteinrichtung vornehmlich der Tages- und Wochenenderholung der Bevölkerung. Der Standort der Golfanlage widerspricht damit insgesamt nicht den Zielen der Landesplanung bzw. den Vorgaben des entsprechenden Gebietsentwicklungsplanes, wie das im Einvernehmen mit der Bezirksregierung Münster durchgeführte Aufstellungsverfahren zum VEP belegt hat.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist die Fläche für das geplante Golfsporthouse als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Auch wenn ein Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf anzuwenden ist, liegt hier eine geplante abweichende Nutzung vor, die einer zu ändernden Darstellung im FNP als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Golfsporthouse bedarf.

Mit dem geplanten Vorhaben wird nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten. Da es sich um eine baulich untergeordnete Nutzung im Freiraum handelt und nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch das Vorhaben zu rechnen ist, wird davon ausgegangen, dass die Planung mit den landesplanerischen Vorgaben und dem Regionalplan Münsterland vereinbart werden kann.

Eine entsprechende Entscheidung der Bezirksplanungsbehörde steht noch aus.

5. **Bauleitplanerisches Verfahren**

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines vereinfachten oder beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 bzw. § 13a BauGB liegen nicht vor, so dass das Regelverfahren zur Anwendung kommt. Somit sind ein zweistufiges Beteiligungsverfahren und eine Dokumentation der Umweltprüfung durch einen Umweltbericht durchzuführen.

6. **Bestandssituation**

6.1 **Lage im Stadtgebiet**

Der Golfplatz liegt im Stadtteil Rheine-Mesum südwestlich des vorhandenen Siedlungsbereiches zwischen dem Burgsteinfurter Damm und der Moorstraße. Das Areal wird ausschließlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Der nächstgelegene Siedlungsbereich des Gewerbegebietes „Mesum-West“ liegt ca. 600 m, der Beginn des nächstgelegenen Wohnsiedlungsbereiches liegt ca. 900 m vom Golfplatz entfernt.

6.2 **Zustand von Natur und Landschaft**

Vor Anlage des Golfplatzes wurde das Areal überwiegend ackerbaulich genutzt. Die im zentralen Bereich vorhandene Waldfläche ist in die Anlage integriert worden, genau wie das am Nordrand aufstehende Großgrün. Auch die vor Anlage der Sportfläche vorhandenen landschaftsprägenden Elemente wie z.B. Baumreihen, Einzelbäume, Wallhecken, bewachsene Entwässerungsgräben sind weitgehend erhalten und z.T. durch Zupflanzungen ergänzt worden. Die Aufstellung des VEP wurde durch einen landschaftspflegerischen Begleitplan ergänzt, der die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen beinhaltet.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Strom wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH bzw. durch private Versorgungsträger sichergestellt.

Die Versorgung des geplanten Gebäudes mit Erdgas kann nur nach positivem Ergebnis einer Wirtschaftlichkeitsberechnung durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH erfolgen. Ein Netzausbau ist in diesem Gebiet nicht geplant. Z. Z. endet das Versorgungsnetz am Weitkampweg.

Löschwasser wird aus dem Trinkwassernetz nach der Vereinbarung zwischen der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH und der Stadt Rheine „Bereitstellung von Löschwasser durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem“ zur Verfügung gestellt.

Die Schmutzwasser-Ableitung erfolgt über eine Druckrohrleitung vom Golfsporthouse zur nächsten Kanalanschlussstelle am Burgsteinfurter Damm. Das Niederschlagswasser der neuen baulichen Anlagen (Clubhaus, Stellplatzanlage, Lagerhalle) soll durch Versickerung dem Untergrund zugeführt oder in den vorhandenen Gräben eingeleitet werden.

Gegenwärtig erfolgt die Sicherung des Brandschutzes über die vorhandenen Leitungen der Energie- und Wasserversorgung.

Die Beseitigung der Abfallstoffe 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 umfasst, ist gewährleistet.

6.4 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Golfplatzes erfolgt ausschließlich von Norden über die Wörstraße, ausgehend vom Burgsteinfurter Damm (L 578).

6.5 Immissionen/Emissionen

Durch die Realisierung des Golfsporthouses und dessen Betrieb werden vorhandene Siedlungsbereiche der näheren Umgebung nicht beeinträchtigt. Dies trifft auch für bestehende Einzelwohnhäuser im Außenbereich zu.

6.7 Altlasten

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand auch unter Auswertung der ökologischen Bestandsaufnahme für den landschaftspflegerischen Begleitplan zur Aufstellung des VEP sind innerhalb des gesamten Planbereiches keine Altlastenverdachtsbereiche bekannt.

6.8 Denkmalpflege

Im Änderungsbereich befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler. Auch in direkter Nähe zum Plangebiet sind keine entsprechenden Denkmäler vorhanden. Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft, wie Naturdenkmäler bzw. geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 22 bzw. 23 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen weist das Plangebiet ebenfalls nicht auf.

7. Planung

Das Plangebiet soll im Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Golfsporthouse dargestellt werden.

Durch die Änderungsinhalte wird nicht in das vorhandene Erschließungssystem eingegriffen, die bestehenden technischen Infrastruktureinrichtungen sind ausreichend um das geplante Golfsporthouse anzuschließen, zu versorgen bzw. entsorgen zu können.

Die verkehrliche innere Erschließung des neuen Golfsporthouses erfolgt vom Markengrabenweg über die vorhandene Stellplatzanlage.

Zusätzliche Stellplätze sind aufgrund der beabsichtigten baulichen Erweiterung nicht erforderlich. Im Rahmen der 2. Änderung des VEP „Golfplatz Mesum – Gut Winterbrock“ wurden die Voraussetzungen für umfangreiche Stellplatzanlagen bereits geschaffen.

8. Kosten der Planung

Die Übernahme der Planungs- und Gutachterkosten sowie der Kosten für ggfs. anfallende Ersatzmaßnahmen erfolgen durch die Rheine Golfclub GmbH.

Kosten durch die Realisierung der Planinhalte entstehen der Stadt Rheine nicht.

9. Übersicht der Verfahrensschritte zum Bauleitplanverfahren

Verfahrensschritte	Rechtl. Grundlage	Datum
Aufstellungsbeschluss	§ 2 Abs. 1 BauGB	Vorauss. 05.02.2020
Beschluss zur Beteiligung	§ 3 (1) BauGB	Vorauss. 05.02.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur Beteiligung	§ 2 Abs. 1 BauGB § 3 Abs. 1 BauGB	
Öffentliche Auslegung mit frühzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	§ 3 Abs. 1 BauGB § 4 Abs. 1 BauGB	
Abwägungsempfehlung und Offenlegungsbeschluss	- § 3 (2) BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	
Offenlage mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	§ 3 Abs. 2 BauGB § 4 Abs. 2 BauGB	

Beschluss über Anregungen und Feststellungsbeschluss im Rat	§ 10 Abs. 1 BauGB
---	-------------------

Bekanntmachung des Feststellungsbeschlusses/Rechtskraft	§ 10 Abs. 3 BauGB
---	-------------------

Rheine, 07.01.2020

Stadt Rheine
Der Bürgermeister

Im Auftrag

Matthias van Wüllen
(Leiter Stadtplanung)