

Begründung

Zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes

Kennwort: " Golfplatz Mesum – Gut Winter-
brock"

- Entwurf -

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist die Fläche für das geplante Golfsporthouse als Grünfläche 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.

Die landesplanerischen Vorgaben des Regionalplanes Münsterland vom 27.06.2014 legen den Bereich des Golfplatzes überwiegend als Freiraum und Agrarbereich sowie teilweise als Waldbereich fest. Diese Festlegungen werden teilweise von einem Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung überlagert.

Gemäß dem Ziel 2-3, 7. Spiegelstrich des Landesentwicklungsplanes NRW können ausnahmsweise im regionalplanerischen Freiraum Bauflächen und Baugebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn die jeweiligen baulichen Nutzungen einer zugehörigen Freiraumnutzung deutlich untergeordnet sind. Die 23. Änderung des Flächennut-

zungsplanes sieht eine geringfügige Erweiterung des vorhandenen Sondergebietes vor, die, bedingt durch gestiegene Mitgliederzahlen und eine höhere Nutzungsintensität der Anlage, erforderlich wird. Die vorgesehenen baulichen Nutzungserweiterungen sind mit ca. 0,23 ha der zugehörigen Freiraumnutzung mit ca. 90 ha deutlich untergeordnet, so dass die Ausnahmevoraussetzungen des Ziels 2-3 des Landesentwicklungsplanes NRW aus Sicht der Bezirksplanungsbehörde erfüllt werden. Bei dem Vorhaben handelt es sich daher um eine angemessene Erweiterung eines vorhandenen Standortes dem die Regionalplanung im Rahmen einer landesplanerischen Anfrage zugestimmt hat.

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 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.

6.3 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Golfplatzes erfolgt ausschließlich von Norden über die Wörstraße, ausgehend vom Burgsteinfurter Damm (L 578). Die entstehende Mehrbelastung kann vom vorhandenen System aufgenommen werden.

6.4 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.

6.5 Altlasten

Innerhalb des gesamten Planbereiches sind 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. Umweltbericht

Für die Durchführung einer Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung ermittelt und bewertet. Die Umweltprüfung bezieht sich auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Landschaft, Klima und Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter. Der Umweltprüfung geht eine Bestandsaufnahme voraus.

Die Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Tiere/Pflanzen und Boden sind dabei als erheblich anzusehen, da für Tiere und Pflanzen Lebensräume verloren gehen bzw. verändert werden und die Bodenfunktionen durch die Versiegelung von Flächen eingeschränkt werden. Für die übrigen Schutzgüter sind die Umweltauswirkungen wenig oder der nicht erheblich.

Für die erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen wird ein Kompensationsbedarf von 4.602 Werteeinheiten ermittelt. Die notwendige Ausgleichsmaßnahme kann auf dem Gelände des Golfplatzes umgesetzt werden. Hierzu wird eine (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahme in Anspruch genommen. Auf einer Fläche mit vorheriger Ackernutzung entwickelt sich durch Sukzession ein ca. 2.970 m² großer standortgerechter Laubwald.

Für das geplante Vorhaben wird festgestellt, dass unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der Maßnahmen zum Ausgleich der unvermeidlichen Eingriffe in der Gesamtbetrachtung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet werden.

8. 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 Marken-grabenweg 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.

9. 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.

10. Übersicht der Verfahrensschritte zum Bauleitplanverfahren

Verfahrensschritte	Rechtl. Grundlage	Datum
Aufstellungsbeschluss	§ 2 Abs. 1 BauGB	05.02.2020
Beschluss zur Beteiligung	§ 3 (1) BauGB	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	26.02 – 13.03.2020 u. 12. – 29.05.2020* 26.02 – 13.03.2020 u. 12. – 29.05.2020*
Offenlegungsbeschluss	§ 3 (2) BauGB	Voraus. 17.06.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Offenlage-	§ 3 Abs. 2 BauGB	

schlusses

Offenlage § 3 Abs. 2 BauGB

mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB

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

Bekanntmachung des Feststellungsbeschlusses/Rechtskraft § 10 Abs. 3 BauGB

*Wiederholung aufgrund von Coronapandemie

Rheine 04.06.2020

Stadt Rheine
Der Bürgermeister

Im Auftrag

Matthias van Wüllen
(Leiter Stadtplanung)