

Begründung

47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine

Kennwort: "Hansastraße - Nord"

- Vorentwurf -

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 10.12.2025

Inhaltsverzeichnis

I	VORBEMERKUNGEN	3
1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Planverfahren.....	3
2	Geltungsbereich / Bestandsaufnahme.....	3
3	Planungsrechtliche Vorgaben	4
3.1	Regionalplan Münsterland	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
4	Bestandsaufnahme	5
4.1	Lage im Stadtgebiet	5
4.2	Planungsrecht.....	5
4.3	Verkehrliche Erschließung	5
4.4	Emissionen und Immissionen	6
4.5	Altlasten / Denkmäler / Kampfmittel	6
II	PLANUNG	7
1	Städtebauliches Konzept	7
2	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	7
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Verkehrliche Erschließung	7
2.3	Ver- und Entsorgung.....	7
3	Auswirkungen der Planung.....	8
3.1	Klimaschutz	8
3.2	Umweltbericht und Artenschutz	8
3.3	Immissionsschutz	8
3.4	Einzelhandelsgutachten.....	9
4	Flächenbilanz	9
III	VERFAHRENSÜBERSICHT.....	10

I VORBEMERKUNGEN

1 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Planungsanlass

Anlass und Hintergrund der Änderungsplanung sind die Erweiterungsbestrebungen des Heimwerkerbaumarktes in unmittelbarer nordöstlicher Lage zur Innenstadt von Rheine. Als einzig vorhandener Betrieb dieser Art im Stadtgebiet übernimmt der Markt eine zentrale Versorgungsfunktion im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente. Vor diesem Hintergrund besteht aus städtebaulicher Sicht ein erhebliches Interesse daran, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine langfristige Standortsicherung sowie eine an den zukünftigen Betriebsanforderungen orientierte Weiterentwicklung zu schaffen.

Der Vorhabenstandort liegt innerhalb eines städtisch ausgewiesenen Sonderstandortes, der gemäß Masterplan Einzelhandel Rheine 2012 zu den bedeutenden Bereichen für großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment zählt. Die Bau- und Gartenmärkte übernehmen eine wichtige Versorgungsfunktion im Stadtgebiet und ergänzen die innenstadtrelevanten Angebote der zentralen Versorgungsbereiche.

Für diese Betriebstypen formuliert der Masterplan eine klare räumliche Steuerung. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind vorrangig in der Innenstadt sowie in hierfür ausgewiesenen Sondergebieten zu entwickeln. Bestehende Betriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dürfen ihre Verkaufsflächen erweitern, sofern diese Erweiterung der langfristigen Standortsicherung dient und keine negativen Auswirkungen auf die Zentren entstehen.

Durch das Änderungsverfahren ist vorgesehen die zulässige Verkaufsfläche des Heimwerkerbaumarktes zu erhöhen.

In einem parallel laufenden Bauleitplanverfahren werden die planungsrechtlichen Vorgaben für die Erweiterungsfläche konkretisiert und vertieft. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 197, Kennwort: „Hansastraße – Nord“ wird im Rahmen eines Änderungsverfahrens angepasst.

1.2 Planverfahren

Die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Hansastraße – Nord“ wird parallel mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 197, Kennwort „Hansastraße – Nord“ durchgeführt. Verfahrenstechnisch werden beide Bauleitplanverfahren nach §2 BauGB im zweistufigen Verfahren aufgestellt.

2 Geltungsbereich / Bestandsaufnahme

Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Südseite des Handwerkerbaumarktes mit den Grenzen des Flurstücks 1020,

Im Osten: durch die Westseite des Flurstück 322,

Im Süden: durch die Nordseite der Paulstraße auf etwa 150 m gemessen von der Hansaallee in östliche Richtung sowie den Nordseiten der Grundstücke Paulstraße 52 und 54,

im Westen: durch den Handwerkerbaumarkt mit dem Flurstück 313

Die Flurstücke befinden sich in der Flur 169 der Gemarkung Rheine-Stadt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Regionalplan Münsterland

Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster stellt das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Insofern wird gemäß §1 Abs. 4 BauGB dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung Rechnung getragen.



3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Rheine weist das betroffene Areal derzeit als „Wohnbaufläche“ aus. Künftig ist vorgesehen, die gekennzeichneten Flächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter“ darzustellen.

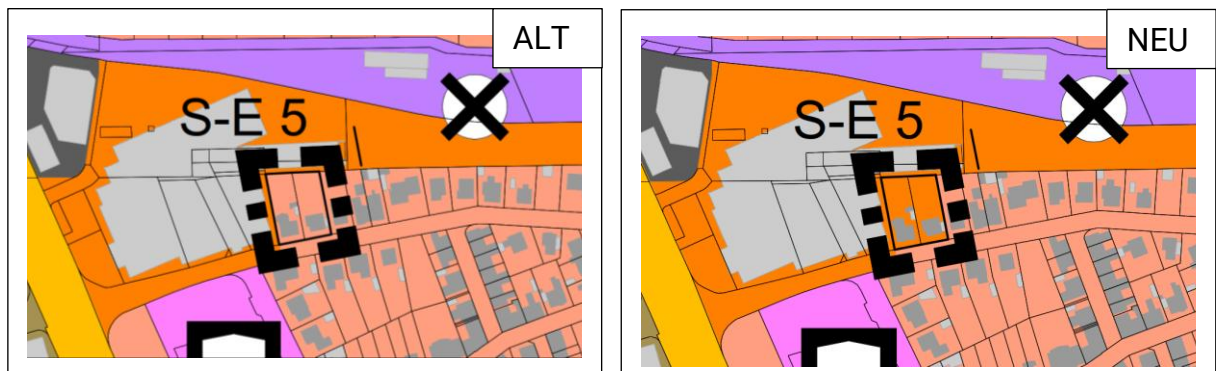


Abbildung: Auszug rechtskräftige Darstellung (links), geplante 47. Änderung (rechts)

Für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Anpassung bzw. Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine notwendig, um dem Entwicklungsgebot gem. §8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen.

4 Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich unmittelbar nordöstlich der Innenstadt Rheine. Durch seine Lage Nähe der Hansaallee und in der Nähe den Konrad-Adenauer-Ring ist der Bereich verkehrstechnisch gut erschlossen. Das Umfeld des Vorhabenstandortes ist in nordwestlicher und westlicher Richtung insbesondere durch Einzelhandels- sowie Gewerbebetriebe geprägt. Nördlich des Standortes verläuft die Bahntrasse der Tecklenburger Nordbahn in Ost-West-Richtung. In südlicher Richtung befinden sich Parkflächen des Bestandsbaumarktes sowie ein Familienzentrum. Darüber hinaus befindet sich in allen Himmelsrichtungen Wohnbebauungen in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern.

4.2 Planungsrecht

Aktuelle planungsrechtliche Grundlage des Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter sind die Bebauungspläne Nr. 197, Kennwort: „Hansastraße – Nord“ in der Ursprungsfassung (Rechtskraft: 15.10.1984), die 2. Änderung und Ergänzung (Rechtskraft 18.03.1998) sowie 3. Änderung des o. g. Bebauungsplanes (Rechtskraft: 19.07.2005). Während die Ursprungsplanung sowie die 2. Änderung als qualitative Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanänderungen konkrete städtebauliche Maße und Kennzahlen festsetzen, liegt bei der 3. Änderung ein sog. „einfacher Bebauungsplan“ vor, der über textliche Festsetzungen den Ausschluss von Wohnungsprostitution, Bordelle und bordellartige Betriebe zum Inhalt hat.

Die 4. Änderung nimmt Inhalte der o. g. Bebauungspläne und Bebauungsplanänderungen auf. Im Ergebnis ersetzt die 4. Änderung für den entsprechenden Geltungsbereich die zuvor genannten bestehenden Bebauungspläne.

Vor diesem Hintergrund wird mit Rechtskraft der 4. Änderung auch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 2017 Grundlage der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben.

Für die Flurstücke 320 und 321, die für die Erweiterung vorgesehen sind, besteht derzeit kein Planungsrecht. Bislang wurden diese Flächen zu Wohnzwecken genutzt, sollen künftig jedoch dem Handwerkerbaumarkt zugeordnet werden und der Erweiterung der gesamten Grundstücksfläche dienen.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Die Hansaallee, von der die Hauptzufahrt zum Handwerkerbaumarkt erfolgt, ist eine innerstädtische Hauptverkehrsachse, die im nördlichen Teil den Konrad-Adenauer-Ring kreuzt und in den Lingener Damm übergeht bis zur Bundesgrenze nach Holsterfeld, Niedersachsen. In südlicher Richtung setzt sich die Hansaallee mit dem Kardinal-Galen-Ring fort.

Die Hansaallee wird von Linien des Stadtbusses bedient. Auf der Höhe des Handwerkerbaumarktes befinden sich beidseitig Haltestellen des StadtBusSystems, sodass auch eine gute ÖPNV-Anbindung attestiert werden kann.

Die Hansaallee verfügt über beidseitig geführte kombinierte Fuß- und Radwege. Damit ist die Anbindung an das in der Stadt Rheine vorhandene Radwegenetz gesichert.

Die Anlieferung und Abholung von Waren erfolgt ausschließlich über die Overbergstraße die parallel zur Hansaallee verläuft und ebenfalls den Konrad-Adenauer-Ring kreuzt.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um zwei Grundstücke an der Paulstraße, eine Querstraße zur Hansaallee. Somit ist die Erweiterungsfläche vollständig an die Infrastruktur angebunden.

4.4 Emissionen und Immissionen

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 197 „Hansastraße-Nord“ wurde im Jahr 1983 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses kam zu dem Ergebnis, dass die vom Handwerkerbaumarkt sowie von den zugehörigen Kundenstellplätzen ausgehenden Immissionen unterhalb der jeweils zulässigen Gebietswerte lagen. Störungen durch den Heimwerkermarkt und die zugehörigen Stellplätze waren demnach nicht zu erwarten.

Da dieses Gutachten inzwischen über 40 Jahre alt ist, wird derzeit ein neues schalltechnisches Gutachten erarbeitet.

4.5 Altlasten / Denkmäler / Kampfmittel

Das Plangebiet umfasst wesentliche Teile eines ehem. Bahnhofsgeländes. Auf diesem Gelände wurde ein Ölhandel mit Tanklager betrieben. Zudem befand sich innerhalb des Plangebietes, an der Straße Hansaallee das Gelände einer ehem. Tankstelle mit Kfz-Werkstatt.

Die Grundstücke sind im hiesigen Altlastenkataster unter der Ifd. Nr. 19-9 und 19-61 registriert.

Sie waren in der Vergangenheit aufgrund von baulichen Änderungen und Umnutzungen immer wieder Gegenstand bodenschutzrechtlicher Untersuchungen. Hieraus ergaben sich verschiedenen Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen, die seit den 1980er Jahren durchgeführt wurden. In nachfolgenden Untersuchungen zeigten sich immer wieder nutzungsbedingte Restbelastungen in Form von Kraftstoff- und Ölrückständen oder Schlacken und Aschen.

Mit dem heutigen Grundstückseigentümer wurde vereinbart, dass die Fläche des Baumarktes einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen muss, um möglichst ein Eindringen von Niederschlagswasser und eine Grundwasserneubildung zu unterbinden. Zusammen mit der unsensiblen Nutzung als Baumarktfläche geht von ihr keine Gefahr für die zu betrachtenden, bodenschutzrechtlichen Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Grundwasser aus.

Auf eine Grundwassernutzung jeglicher Art sollte aber weiterhin verzichtet werden.

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befinden sich keine Baudenkmäler.

Die Erweiterungsflächen sind nicht als Bombenverdachtsfläche kartiert. Die vorhandenen Luftbilder der Bezirksregierung Münster (Dezernat 22, Kampfmittelräumdienst) lassen keine Bombardierungsbeeinflussung erkennen. Konkrete Hinweise werden auf Ebene des Bebauungsplanes geregelt



II PLANUNG

1 Städtebauliches Konzept

Der Handwerkerbaumarkt an der Hansastraße dient der zentralen Versorgungsfunktion im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente. Für eine langfristige Standortsicherung soll sowohl das Sortiment als auch die Fläche des einzigen vorhandenen Handwerkerbaumarkts in Rheine erweitert werden.

Die Gesamtverkaufsfläche ergibt sich aus dem bestehenden Baumarkt mit einer Grundfläche von 9.185 m² sowie einer zusätzlichen Erweiterungsfläche von 1.342 m². Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche und des Sortiments steht sowohl im Einklang mit den konzeptionellen Vorgaben des Masterplans Einzelhandel 2012 der Stadt Rheine als auch mit den normativen Anforderungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und dem Landesentwicklungsplan NRW 2024. Die verkehrliche Erschließung bleibt unverändert: Der Kundenverkehr wird weiterhin über die Zufahrten an der Hansaallee und der Paulstraße abgewickelt, während Anlieferung und Abholung nach wie vor über die Overbergstraße erfolgen.

2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Erweiterungsfläche wird ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Hansaallee. Aus den angrenzenden Wohngebiet ist der Handwerkerbaumarkt zusätzlich über die Paulstraße erreichbar. Die genannten Straßen verfügen entweder über einen kombinierten Fuß- und Radweg oder sind verkehrsberuhigt ausgebaut, sodass der Handwerkerbaumarkt auch fußläufig bzw. mit dem Fahrrad aus den angrenzenden Wohngebiet erreicht werden kann.

Für den ruhenden Verkehr kann auf die bestehende Stellplatzanlage an der Kreuzung Hansaallee/ Paulstraße oder auf dem Gelände des Handwerkerbaumarktes zurückgegriffen werden. Für das ergänzende Flurstück 320 gilt eine Stellplatzbaulast für drei Stellplätze.

Die Erweiterung des Handwerkerbaumarktes löst aus verkehrstechnischer Sicht keine Erhöhung des Verkehrs aus.

2.3 Ver- und Entsorgung

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

Löschwasser wird für den Grundschutz nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 durch das leistungsgebundene Trinkwasserversorgungsnetz zur Verfügung gestellt. Die Beseitigung bzw. Sammlung der Abfälle wird von der örtlichen Müllabfuhr bzw. Technischen Betrieben Rheine (TBR) durchgeführt.

Die Entwässerung des Planungsgebiets wird als Trennsystem ausgeführt. Niederschlagswasser und Schmutzwasser werden über zwei hydraulisch unabhängige Leitungssysteme abgeführt. Auf diese Weise wird eine Vermischung von Regen- und Schmutzwasser ausgeschlossen und eine normgerechte, umweltkonforme Ableitung gewährleistet.

3 Auswirkungen der Planung

3.1 Klimaschutz

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) sollen den Anforderungen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen zur Minderung des Klimawandels als auch durch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel Rechnung getragen werden (klimatische Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des § 1a Abs. 5 BauGB ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Stadtklimaanalyse der Stadt Rheine vom Oktober 2023 (Vorlage 347/23) weist für die im Rahmen der Planung zur Umstrukturierung vorgesehenen Flächen einen Handlungsbedarf aus, sowohl innerhalb der geplanten Bauflächen als auch im unmittelbaren Umfeld.

Für die Erweiterung und Neuaufstellung des Baumarktes werden überwiegend bereits bebaute Flächen genutzt. Die beiden Grundstücke, die der Erweiterung dienen, sind bereits teilversiegelt. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt ausschließlich für diese beiden Grundstücke. Weitere Detailklärungen und Konkretisierungen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden weder die Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt noch Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig beeinträchtigt. Vielmehr wird den Belangen des Klimaschutzes angemessen und zielführend Rechnung getragen.

3.2 Umweltbericht und Artenschutz

Nach § 2a BauGB hat die Gemeinde im aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Besonderer Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht, der – im Rahmen der gesetzlichen vorgeschriebenen Umweltprüfung – die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen dokumentiert, d.h. ermittelt, beschreibt und bewertet. Im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung werden – ebenfalls im Umweltbericht – die Ergebnisse zusammengefasst. Der Umweltbericht wird derzeit erstellt; Ergebnisse werden zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs in das Plandokument eingefügt und der Bericht selbst wird Anlage dieser Begründung sein.

Auf Ebene der Bauleitplanung wurde ein Artenschutzgutachten angefertigt, die die Auswirkungen der Planung auf die örtliche Flora und Fauna bewertet. Entsprechende Ergebnisse sind dem Bebauungsplan 4. Änderung Nr. 197, dessen Begründung und den entsprechenden Gutachten zu entnehmen.

3.3 Immissionsschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wird ein Lärmschutzgutachten erarbeitet, dessen Ergebnis in den Bebauungsplanentwurf zur Offenlage eingearbeitet wird.

Das zu erstellende Gutachten wird dann auch Anlage dieser Begründung sein

3.4 Einzelhandelsgutachten

Das Fachbüro Stadt+Handel hat im Rahmen des Änderungsverfahrens ein Einzelhandelsgutachten erarbeitet. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Planvorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Das Einzelhandelsgutachten ist dem Bebauungsplan 4. Änderung Nr. 197 als Anlage beigelegt.

4 Flächenbilanz

Die beiden Grundstücke umfassen zusammen eine Fläche von 1.200 m². Da sich die Änderung des Flächennutzungsplans ausschließlich auf die Ergänzungsflächen bezieht, beläuft sich auch die Gesamtflächenbilanzierung auf 1.200 m².

III VERFAHRENSÜBERSICHT

Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	25.02.2026
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	25.02.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses und des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung	vrsl. März .2026
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vrsl. März.2026
Beschluss über die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vrsl. April.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage	vrsl. April.2026
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vrsl. Mai.2026 – Juni.2026
Beschluss über die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung und Satzungsbeschluss	vrsl. Juli 2026
Rechtskraft	vrsl. Ende Juli 2026

Rheine, xx.xx.xxxx
Stadt Rheine
Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....
Matthias van Wüllen
Leiter Stadtplanung