

Begründung

47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine

Kennwort: "Hansastraße - Nord"

- Entwurf -

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 31.03.2026

Inhaltsverzeichnis

I	VORBEMERKUNGEN	3
1	Anlass und Ziele der Planung	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Planverfahren	3
2	Geltungsbereich / Bestandsaufnahme	4
3	Planungsrechtliche Vorgaben	4
3.1	Regionalplan Münsterland	4
3.2	Bundesraumordnungspl an Hochwasser schutz	4
3.3	Flächennutzungspl an	6
4	Bestandsaufnahme	7
4.1	Lage im Stadtgebiet	7
4.2	Planungsrecht	7
4.3	Verkehrliche Erschließung	7
4.4	Emissionen und Immissionen	8
4.5	Altlasten / Denkmäler / Kampfmittel	8
II	PLANUNG	9
5	Städtebauliches Konzept	9
6	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	9
6.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.2	Verkehrliche Erschließung	9
6.3	Ver- und Entsorgung	9
7	Auswirkungen der Planung	10
7.1	Klimaschutz	10
7.2	Umweltbericht und Artenschutz	10
7.3	Immissionsschutz	10
7.4	Einzehandlung	10
8	Flächenbilanz	11
III	VERFAHRENSÜBERSICHT	11

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 richt-zentrenrelevanten Sortimente. Vor diesem Hintergrund besteht aus städtebaulicher Sicht ein erhebliches Interesse daran, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine langfristige Standorticherung sowie eine an den zukünftigen Betriebsanforderungen orientierte Weiterentwicklung zu schaffen.

Der Vorhabenstandort ist im Regionalplan Münsterland als Allgemeiner Siedungsbereich (ASB) ausgewiesen und liegt innerhalb eines städtisch ausgewiesenen Sonderstandortes, der gemäß Masterplan Einzelhandel Rheine 2012 zu den bedeutenden Bereichen für großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit richt-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 richt-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 Standorticherung dient und keine negativen Auswirkungen auf die Zentren entstehen.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens ist vorgesehen, die zulässige Verkaufsfläche des Heimwerkerbaumarktes zu erweitern. Die zentrenrelevanten Randsortimente (GKP, Haushaltswaren, Wohneinrichtung) werden dabei auf maximal 920 m² begrenzt. Weitere zentrenrelevante Randsortimente werden ausgeschlossen.

In dem 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 in zwei stufigen 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 Übersichtspl. 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 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Für das Plangebiet werden gemäß Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) Hochwasser-, Starkregen- und Risikogefahren untersucht

3.2.1 Hochwassergefahren

Die Hochwasserkarte NRW stellt für das Plangebiet (in Rot eingekreist) kein Risiko für Hochwassergefahren bei HQextrem-Ereignissen dar. Das Plangebiet ist ca. 400 m Luftlinie

zur Einsparung entfernt und wird nicht bei Instandhaltung. Vor dieser Maßnahme sind zur Gefahrenabwehr keine weiteren Maßnahmen auf städtebaulicher Ebene erforderlich.



Hochwassergefahrenkarte NRW HQextrem (Quell: <http://www.hochwasserkarten.nrw.de/>; aufgerufen am 31.03.2026)

3.2.2 Hochwasserrisiko

Mit dem Blick auf die Hochwasserrisikokarte NRW kann festgestellt werden, dass angrenzende Uferbereiche der Ems und des Hermetz Baches einem Hochwasserrisiko unterliegen. Für das Waldgebiet selbst lässt sich kein Hochwasserrisiko bei HQextrem Ereignissen feststellen, weshalb auf städtebaulicher bzw. planerischer Ebene kein Handlungsbedarf besteht.



Hochwasserrisikokarte NRW HQextrem (Quell: <http://www.hochwasserkarten.nrw.de/>; aufgerufen am 31.03.2026)

3.2.3 Starkregenisiko

Hinsichtlich des Starkregenisikos kann auf der Planangebotsfläche eine Beeinträchtigung festgestellt werden. Hierbei handelt es sich um Bereiche, die bei Starkregeneignissen überschwemmt werden können und kurzzeitig unter Wasser stehen können. Auf baulandplanerischer Ebene wird dieser Punkt aufgegriffen, indem ein Rückhaltekonzept vorgesehen wird, das eine gedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das ausreichend dimensionierte öffentliche Kanalnetz gewährleistet. Weitere Detailklärungen und Konkretisierungen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen.



Starkregenisikokarte NRW HQextrem (Quell: <http://www.hochwasserkarten.nrw.de/>; aufgerufen am 31.03.2026)

3.3 Flächennutzungsplan

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

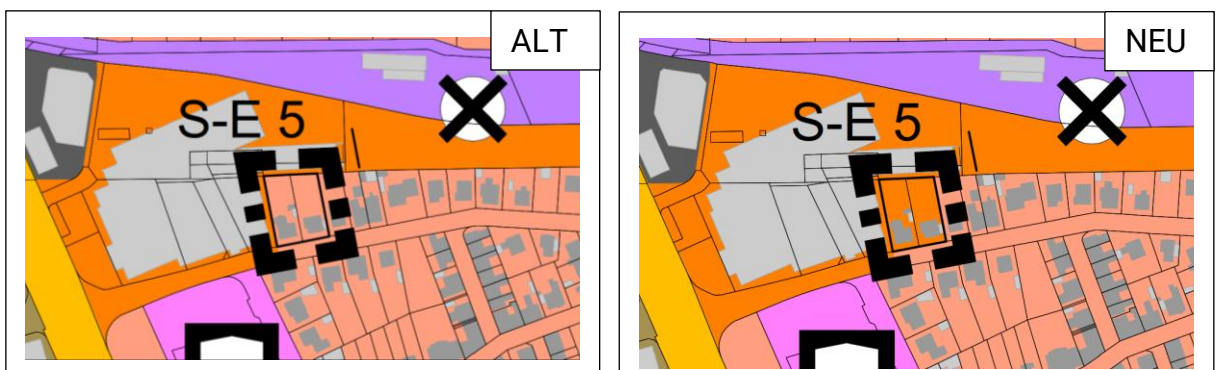


Abbildung: Auszug rechtswirksame Darstellung (links), geplante 47. Änderung (rechts)

Für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Anpassung bzw. Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinweil 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 Bestandsbauemarktes 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 Handwerkermarktes mit Gartencentern 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 Hildesfeld, Niedersachsen. In südlicher Richtung setzt sich die Hansaallee mit dem Kardinal-Galen-Ring fort.

Die Hansaallee wird von Linien des Stadtbusse bedient. Auf der Höhe des Handwerkerbauemarktes befinden sich beidseitig Haltestellen des Stadtbusystems, 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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 197 „Hansastraße - Nord“ wurde bereits im Jahr 1983 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses kam zu dem Ergebnis, dass die vom Handwerkerbaumarkt sowie den zugehörigen Kundenstellplätzen ausgehenden Immissionen unterhalb der jeweils zulässigen Grenzwertelagen, sodass keine Störungen zu erwarten waren.

Auch das aktuelle Gutachten aus dem Jahr 2026 bestätigt, dass im Zuge der geplanten Erweiterung des Baumarktes keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind, da die entstehenden Immissionen weiterhin unterhalb der zulässigen Werte bleiben.

4.5 Altlasten / Denkmäler / Kampfmittel

Das Flangebiet umfasst wesentliche Teile eines ehemaligen Bahnhofsgeländes. Auf diesem Gelände wurde ein Öhandel mit Tanklager betrieben. Zudem befand sich innerhalb des Flangebietes, an der Straße Hansaallee das Gelände einer ehemaligen Tankstelle mit Kfz-Werkstatt.

Die Grundstücke sind hinsichtlich Altlastenkataster unter der Lfd. Nr. 19-9 und 19-61 registriert.

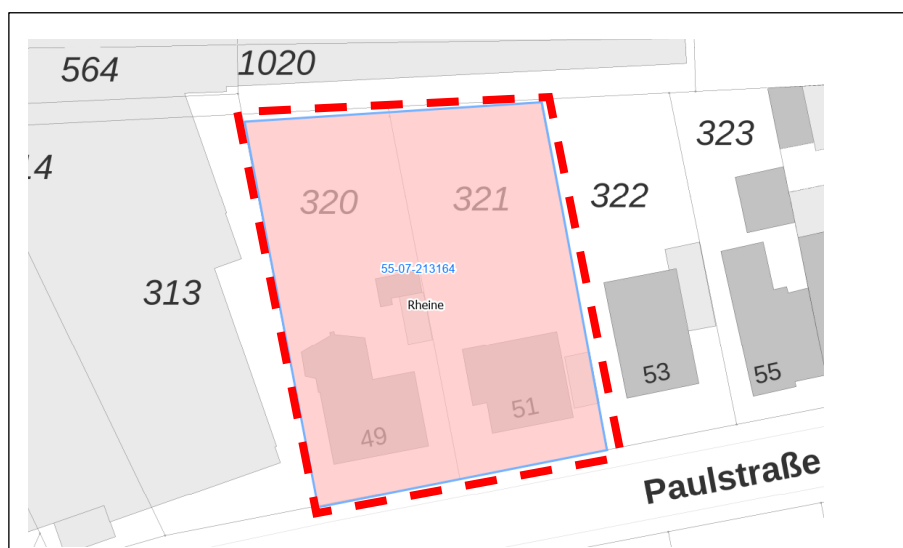
Sie waren in der Vergangenheit aufgrund von baulichen Änderungen und Umnutzungen immer wieder Gegenstand bodenschutzrechtlicher Untersuchungen. Hieraus ergaben sich verschiedene Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen, die seit den 1980er Jahren durchgeführt wurden. In nachfolgenden Untersuchungen zeigten 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 Grundwasser Nutzung jeglicher Art sollte aber weiterhin verzichtet werden.

Im Geltungsberreich der Flächennutzungsplanänderung befinden sich keine Baudenkmäler.

Da es sich bei den Erweiterungsflächen bzw. bei Teilen des Gebietes um Flächen handelt, auf denen Bindgänger oder Munitionsreste aus dem zweiten Weltkrieg vorhanden sein könnten, ist eine systematische Absuche der belasteten Fläche erforderlich. Konkrete Hinweise werden auf Ebene des Bebauungsplanes geregelt.



II PLANUNG

5 Städtebauliches Konzept

Der Handwerkerbau markt an der Hansastraße dient der zentralen Versorgungsfunktion im Bereich der richt-zentrierten Sortimente. Für eine langfristige Standort sicherung soll sowohl das Sortiment als auch die Fläche des einzigen vorhandenen Handwerkerbau markts in Rheine erweitert werden.

Die Gesamtverkaufsfläche ergibt sich aus dem bestehenden Bau markt 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.

6 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Erweiterungsfläche wird eine Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Bau- und Handwerker markt mit Gartencentern“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

6.2 Verkehrliche Erschließung

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

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

Die Erweiterung des Handwerkerbau marktes löst aus verkehrstechnischer Sicht keine Erhöhung des Verkehrs aus.

6.3 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 Plangebietes 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 Abführung gewährleistet.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 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 unmittelbaren Umfeld.

Für die Erweiterung und Neuaufstellung des Baumarktes werden überwiegend bereits bebaut Flächen genutzt. Die beiden Grundstücke, die der Erweiterung dienen, sind bereits teilweise bebaut. 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 zülführend Rechnung getragen.

7.2 Umweltbericht und Artenschutz

Das Fachbüro öKön hat im Zuge des Änderungsverfahrens ein Umweltgutachten erstellt. Dieses gelangt zu dem Ergebnis, dass bei derzeitigem Kenntnisstand bei der Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan Nr. 197 4. Änderung und Ergänzung „Hansastraße – Nord“ als Anlage beigefügt.

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

7.3 Immissionsschutz

Das Fachbüro TÜV Süd hat im Rahmen des Änderungsverfahrens ein Lärmschutzgutachten erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Erweiterung keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Das Lärmschutzgutachten ist dem Bebauungsplan Nr. 197 4. Änderung und Ergänzung Hansastraße Nord als Anlage beigefügt.

7.4 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 Nr. 197 als Anlage beigefügt.

8 Flächenbilanz

Die bei den 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	02. 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	03.03.2026 – 24.03.2026
Beschluss über die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	22. 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, 31.03.2026

Stadt Rheine
Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....

Mattias van Wüllen
Leiter Stadtplanung