

ANLAGE 1 zur Vorlage Nr. 190/26

47. Änderung Flächennutzungsplan,
Kennwort: "Hansastraße-Nord ", der Stadt Rheine

I. Abwägungsbeschluss

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

2.1 Technische Betriebe – Abteilung Entwässerung
Stellungnahme vom 04.03.2026

Inhalt:

Sehr geehrte Damen und Herren,

*aus entwässerungstechnischer Sicht nehmen wir zur geplanten Änderung des
Flächennutzungsplans wie folgt Stellung:*

*Das Plangebiet ist grundsätzlich an die öffentliche Kanalisation anschließbar. Das Gebiet ist
im Trennsystem zu erschließen.*

*Eine abschließende Beurteilung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der öffentlichen
Anlagen kann jedoch erst auf Grundlage konkreter
Entwässerungsunterlagen/Grundstücksentwässerung nach DIN 1986-100 im weiteren
Verfahren (Bauantrag) erfolgen.*

Schmutzwasser:

Das zusätzlich anfallende Schmutzwasser ist mengenmäßig nachzuweisen.

Niederschlagswasser:

*Aufgrund der geplanten zusätzlichen Versiegelung (> 800 m Gewerbefläche zzgl. Verkehrs-
und Stellplatzflächen) ist ein schlüssiges Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung
erforderlich.*

Es gilt der Grundsatz: Versickern vor Rückhalten vor Einleiten.

Folgende Anforderungen sind im weiteren Verfahren nachzuweisen:

Flächenbilanz (Bestand / Neuversiegelung)

Ermittlung der abflusswirksamen Fläche

Hydraulischer Nachweis der Regenrückhaltung (Bemessungsregen nach KOSTRA)

Begrenzung des Drosselabflusses auf den zulässigen Einleitwert

Nachweis schadloser Überflutung bei Starkregenereignissen

Prüfung der Versickerungsfähigkeit (Baugrunduntersuchung, kf-Wert, Grundwasserabstand)

*Bei großflächigen Stellplatz- und Fahrflächen ist vor Einleitung in die Kanalisation oder in ein
Gewässer eine ausreichende Behandlung des Niederschlagswassers vorzusehen. Die
Anforderungen gemäß DWA-A 102 bzw. DWA-M 153 sind zu beachten.*

Gegebenenfalls sind geeignete Behandlungsanlagen (z. B. Sedimentationsanlagen, Filteranlagen oder Abscheider) vorzusehen.

Im Fall von Versickerung oder Einleitung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die entsprechenden Anträge sind rechtzeitig bei der zuständigen Wasserbehörde zu stellen.

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken, sofern im weiteren Verfahren ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechendes Entwässerungskonzept vorgelegt und umgesetzt wird.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme enthält grundsätzlich keine Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung. Die darin aufgeführten Nachweise und Leistungen werden dem Eigentümer weitergeleitet und müssen spätestens mit dem Bauantrag vorliegen.

2.2 Kreisverwaltung Kreis Steinfurt: Poststelle
Stellungnahme vom 19.03.2026

Inhalt:

Guten Tag Frau XXX,

zur o.g. Planung werden folgende Anregungen und Hinweise vorgetragen:

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht des Kreises Steinfurt wird eine schalltechnische Untersuchung angeregt. Es wurde diesbezüglich in der Begründung bereits darauf hingewiesen, dass eine solche Untersuchung beabsichtigt ist.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wie der Stellungnahme zu entnehmen ist, wurde im Zuge des parallel laufenden Bauleitplanverfahrens ein Lärmschutzgutachten erstellt und in die Planunterlagen eingepflegt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte durch die Erweiterung des Baumarktes nicht überschritten werden und folglich keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung entstehen.

2.3 Bezirksregierung Münster: Regionalplanungsbehörde
Stellungnahme vom 31.03.2026

Inhalt:

Sehr geehrte Frau XXX,

mit o. g. Schreiben vom 03.03.2026 bitten Sie um Stellungnahme zur beabsichtigten 47. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Stadt Rheine. Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verkaufsflächen-Erweiterung des ansässigen Obi-Marktes von aktuell 9.185 qm auf zukünftig 10.527 qm. Geplant ist die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter.

Da es sich gemäß den Planunterlagen um ein Vorhaben handelt, welches nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten ist, ist aus raumordnerischer Sicht die Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben aus Kapitel 6.5 (Großflächiger Einzelhandel) des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) zu prüfen. Im konkreten Fall handelt es sich dabei um die folgenden Ziele:

Ziel 6.5-1 LEP NRW

Gemäß Ziel 6.5-1 LEP NRW dürfen Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) festgesetzt werden.

Im Regionalplan Münsterland ist der Vorhabenstandort als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt. **Die Beachtung von Ziel 6.5-1 LEP NRW kann daher bestätigt werden.** Die Beachtung des Ziels sollte jedoch in der Planbegründung genannt werden.

Ziel 6.5-3 LEP NRW

Gemäß Ziel 6.5-3 LEP NRW dürfen Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht beeinträchtigen. Dies gilt sowohl für die Vorhabenkommune, als auch für Kommunen im Umfeld. Unter Punkt 3.4 der Planbegründung verweisen Sie auf ein Verträglichkeitsgutachten, welches zu dem Schluss kommt, dass durch das Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

So wurde gem. Worst Case-Ansatz eine maximale Verkaufsfläche von 1.050 qm für die zentrenrelevanten Randsortimente GPK/Haushaltswaren/Wohneinrichtung untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass dies in der angesprochenen Sortimentsgruppe zu Umsatzumverteilungen von 1,1 Mio. führen würde. In einem nächsten Schritt betont das Gutachten, dass diese Sortimentsgruppe zu den „höchst sensiblen innenstadtrelevanten Sortimenten“ zählt und daher aus fachgutachterlicher Sicht eine Reduzierung der Verkaufsfläche für die genannten zentrenrelevanten Randsortimente GPK/Haushaltswaren/Wohneinrichtung auf max. 920 qm empfohlen und im weiteren Gutachten zugrunde gelegt wird. Erst dann würden gem. Gutachten die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (hier insbesondere auf die Innenstadt von Rheine) auf ein „absehbar verträgliches Maß abgemildert“. Auch wenn das Gutachten es nicht

explizit so formuliert ist aus dieser Aussage zu schließen, dass eine maximale Verkaufsfläche von 1.050 qm für die genannten zentrenrelevanten Randsortimente zu negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Rheine führen würde. Vor dem Hintergrund dieser Aussagen komme ich zu dem Schluss, **dass das Ziel 6.5-3 LEP NRW nur dann beachtet ist, wenn die maximal zulässige Verkaufsfläche für die genannten zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 920 qm im Flächennutzungsplan begrenzt wird.** Da in dem Gutachten keine weiteren möglichen zentrenrelevanten Randsortimente untersucht wurden, ist die generelle Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten ebenfalls in den Festlegungen des Flächennutzungsplans auf die genannten 920 qm Verkaufsfläche zu begrenzen.

Grundsatz 6.5-4 LEP NRW

Gemäß Grundsatz 6.5-4 LEP NRW soll der zu erwartende Gesamtumsatz von Standorten von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten die Kaufkraft der Einwohner der Vorhabenkommune in den geplanten Sortimentsgruppen nicht übersteigen. Die Angaben des Gutachtens hierzu sind plausibel. Gleichwohl empfehle ich auch hier, entsprechende Angaben in der Planbegründung aufzunehmen.

Ziel 6.5-5 LEP NRW

Gemäß Ziel 6.5-5 LEP NRW dürfen Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nur dann außerhalb bestehender zentraler Versorgungsbereiche festgesetzt werden, wenn die zentrenrelevanten Sortimente maximal zehn Prozent der Verkaufsfläche ausmachen und es sich dabei um Randsortimente handelt. Hierzu verweise ich auf meine Ausführungen zu Ziel 6.5-3 zur Begrenzung der Sortimentsgruppe GPK/ Haushaltswaren/ Wohneinrichtung auf 920 qm Verkaufsfläche und den Ausschluss weiterer zentrenrelevanter Randsortimente in den Festlegungen des Flächennutzungsplans.

Grundsatz 6.5-6 LEP NRW

Gemäß Grundsatz 6.5-6 LEP NRW sollen zentrenrelevante Randsortimente bei Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche 2.500 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten. Aus den Planunterlagen geht deutlich hervor, dass der Grundsatz nicht tangiert wird. Dies sollte allerdings auch aus der Planbegründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes hervorgehen.

Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze des länderübergreifenden Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Es ist daher notwendig, dass in den Planunterlagen deutlich wird, dass Sie sich auch mit den Zielen und Grundsätzen des BRPH auseinandergesetzt haben. **Zwar ist eine inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Thema in Teilen erkenntlich, jedoch ist diese nicht ausreichend.**

Insbesondere sind folgende Ziele und Grundsätze zu beachten bzw. berücksichtigen:

- Ziel I.1.1
- Ziel I.2.1
- Grundsatz II.1.1

Unter Nennung eben dieser Festlegungen sowie des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz an sich, sind diese Vorgaben abzarbeiten.

Detaillierte Informationen zur Einordnung und Anwendung des BRPH sowie Datengrundlagen finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Münster – Regionalplanung unter „Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)“.

Grundsätzlich werden die Ziele der Raumordnung dann beachtet, wenn die die Reduzierung der untersuchten zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 920 qm Verkaufsfläche in den Festlegungen des Flächennutzungsplans aufgegriffen wird, wenn weitere mögliche zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden und wenn die Ziele des BRPH beachtet werden. Die Zweckbestimmung ist diesbezüglich anzupassen. Eine Ergänzung der Planbegründung um die Ziele und Grundsätze des Kap. 6.5- LEP NRW wird empfohlen, eine Ergänzung um die Ziele des BRPH ist erforderlich.

Hinweise des Dez. 35 Städtebau:

Aus städtebaulicher Sicht wird auf den Einzelhandelserlass des Landes NRW vom 14. Dezember 2021 verwiesen. Um die Auswirkungen der Planung besser beurteilen zu können, wird hier schon auf Ebene des Flächennutzungsplanes die Darstellung eines Sondergebiets nach § 11 Abs. 3 BauNVO (so wie in der Begründung auch formuliert) mit Festlegung der Zweckbestimmung und der vorgesehenen Verkaufsfläche empfohlen, da zu vermuten ist, dass die hier geplante Sonderbaufläche hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung eine Bedeutung für das gesamte Gemeindegebiet hat.

Es wird zudem empfohlen Aussagen in Hinblick auf die Prüfung von Planungsalternativen auch in der Begründung als selbstständigen Themenpunkt mitaufzunehmen.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass die ursprüngliche Plandarstellung ebenfalls auf der Planzeichnung darzustellen ist (rechtskräftiger Flächennutzungsplan).

Eine rechtliche Prüfung der Unterlagen im Sinne von § 6 BauGB wurde nicht vorgenommen; eine solche Prüfung im Rahmen der erforderlichen Genehmigung durch Dez. 35 bleibt ausdrücklich dem nach BauGB vorgesehenen Verfahren nach dem Feststellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Rheine vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Ziel 6.5-1 des LEP NRW ist bereits in der Planbegründung auf Seite 4 unter Punkt 3.1 „Planungsrechtliche Vorgaben – Regionalplan Münsterland“ berücksichtigt.

Die Ziele 6.5-3 und 6.5-5 des LEP NRW werden im Rahmen der Planbegründung ergänzt.

Darüber hinaus werden die Ziele des Bundesraumordnungsplans Hochwasser (BRPH) auf Seite 4 ff. unter Punkt 3.2 in die Planbegründung aufgenommen.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan ist bereits Bestandteil der Planunterlagen. Dieser ist auf Seite 4 unter Punkt 3.3 „Flächennutzungsplan“ dargestellt.

Somit sind die wesentlichen Vorgaben aus Landes- und Bundesrecht sowie die bestehenden Planungsgrundlagen in der Planung angemessen berücksichtigt.