

Vorlage Nr. 190/26

Betreff: **47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine**

Kennwort: "Hansastraße - Nord"

I. Abwägungsbeschluss

II. Offenlegungsbeschluss

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	22.04.2026	Berichterstattung durch:	Herrn Dieckmann Frau Jaske Herrn van Wüllen
---	------------	--------------------------	---

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 51 Stadtplanung

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein
☐ einmalig ☐ jährlich ☐ einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge €
Aufwendungen €
Verminderung Eigenkapital €

Investitionsplan

Einzahlungen €
Auszahlungen €
Eigenanteil €

Finanzierung gesichert

☐ Ja ☐ Nein

durch

☐ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt
☐ sonstiges (siehe Begründung)

Beschlussvorschlag:

I. Abwägungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt die Abwägung aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den beigefügten Abwägungsvorschlägen (siehe Anlage 01).

II. Offenlegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) der Entwurf der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: "Hansastraße- Nord", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen ist.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Der räumliche Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Südseite des Handwerkerbaumarktes mit den Grenzen des Flurstücks 1020,
- im Osten: durch die Westseite des Flurstücks 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.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 169, Gemarkung Rheine-Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

Begründung:

Anlass und Hintergrund der Änderungsplanung sind die Erweiterungsbestrebungen des Handwerkerbaumarktes in 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.

In einem parallel laufenden Bauleitplanverfahren werden die planungsrechtlichen Vorgaben für die Erweiterungsflächen konkretisiert und vertieft. (s. 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 197, Kennwort: „Hansastraße – Nord“).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, zur öffentlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, hat vom 03.03.2026 bis einschließlich 24.03.2025 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte bis zum 24.03.2025. Mit der Unterrichtung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB wurden diese zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Über die während dieser Zeit vorgebrachten, abwägungsrelevanten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Offenlegungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Flächennutzungsplanänderung (Anlage 06) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind. Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 02 und 03; Alt-Neu-Gegenüberstellung).

Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz und Klimafolgenanpassung:

§ 1a Abs. 5 BauGB verpflichtet die Gemeinden, im Rahmen der Bauleitplanung sowohl Maßnahmen zum Klimaschutz als auch zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Dieser Grundsatz ist im Abwägungsprozess nach § 1 Abs. 7 BauGB einzubeziehen.

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

Die Anpassungen des Flächennutzungsplans erfolgt sehr kleinteilig ausschließlich für zwei Grundstücke. Die klimarelevanten Auswirkungen sind daher auf dieser Planungsebene begrenzt, zumal die betroffenen Grundstücke auch heute schon teilversiegelt sind. Weitere Detaillierungen und Konkretisierungen zum Thema Klima werden daher auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen.

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

Anlagen:

- Anlage 01: Abwägungsvorschläge
- Anlage 02: Ausschnitt FNP - ALT
- Anlage 03: Ausschnitt FNP - NEU
- Anlage 04: Legende
- Anlage 05: Begründung

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 Vorhabengemeinde, 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 abzuarbeiten.

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 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.