

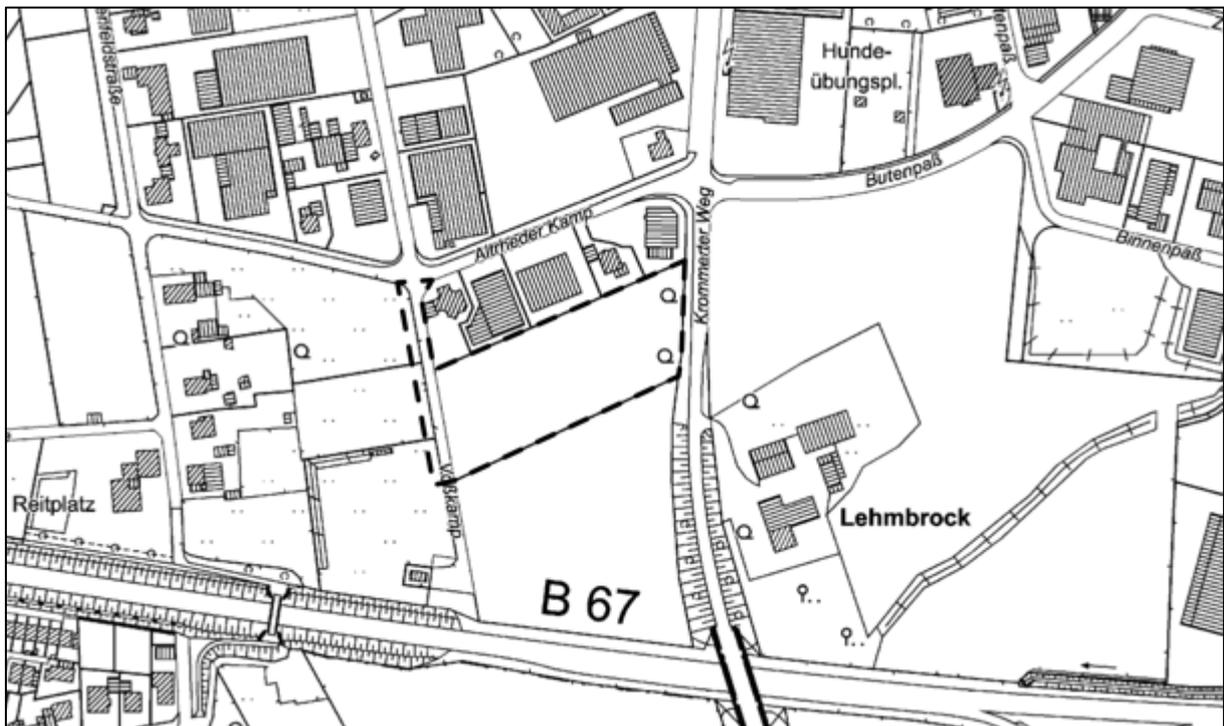
Stadt Rhede

Fachbereich 30.1

Stadtentwicklung und Bauverwaltung

Begründung zur 69. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1 BauGB -



Kartengrundlage: Land NRW (2024) - Lizenz dl/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Rhede, Stand: 04.06.2024

Bearbeitung im Auftrag:



Inhaltsverzeichnis

Teil A: Begründung der Planinhalte	1
1. Einordnung des Verfahrens	1
1.1. Anlass und Ziele der Änderung	1
1.2. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	1
2. Planerische Vorgaben	3
2.1. Landesplanung	3
2.2. Regionalplanung	3
2.3. Flächennutzungsplan	4
2.4. Landschaftsplan	5
3. Bestandssituation	6
3.1. Bebauung und Nutzung innerhalb des Änderungsbereiches.....	6
3.2. Nutzungen im Umfeld des Änderungsbereiches.....	6
4. Inhalt der Planänderung	8
4.1. Planinhalte.....	8
4.2. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	8
5. Verkehrliche Erschließung	9
6. Planungs- und Standortalternativen	10
7. Umweltbelange	10
8. Städtebauliche Kennwerte	11
Teil B: Umweltbericht	12

Teil A: Begründung der Planinhalte

1. Einordnung des Verfahrens

1.1. Anlass und Ziele der Änderung

Die Stadt Rhede beabsichtigt die Entwicklung der bisher unbebauten Fläche südlich des Stadtkerns zwischen den Straßen »Voßkamp«, »Krommerter Weg« und »Altrheder Kamp« im Ortsteil Rhede Süd. Geplant sind hier ein Feuerwehrgerätehaus sowie eine ergänzende gewerbliche Bebauung für ein bis zwei Betriebe. Dies ist aufgrund der gestiegenen Anforderungen im Brandschutz sowie zur ausreichenden Abdeckung der Schutzbereiche im Stadtgebiet notwendig. Die bestehenden Standorte erfüllen zudem die Anforderungen an die Unfallverhütung und Sicherheit nicht mehr. Mit der ergänzenden Ausweisung von Gewerbeflächen soll ein Beitrag zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfes in Rhede geleistet werden. Das rd. 1,0 ha große Plangebiet soll daher für die entsprechenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Der betreffende Vorhabenstandort liegt derzeit nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist es daher nunmehr erforderlich, den Bebauungsplan »Rhede G33« aufzustellen.

Im Zuge der zur Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Aufstellung des Bebauungsplanes »Rhede G33« ergibt sich unter Bezugnahme auf § 8 Abs. 2 BauGB die Erforderlichkeit zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rhede. Der derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzte Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rhede als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan lässt somit die geplante Gemeinbedarfsnutzung mit ergänzender gewerblicher Bebauung nicht zu. Daher soll die Fläche künftig als Gemeinbedarfsfläche sowie Gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

1.2. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Die 69. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Rhede umfasst ein Gebiet im Stadtteil Rhede Süd zwischen den Straßen »Voßkamp«, »Krommerter Weg« und »Altrheder Kamp« im Anschluss an das dort befindliche Gewerbegebiet. Der in Rede stehende Planungsbereich umfasst die Liegenschaft Gemarkung Rhede, Flurstück 74 der Flur 114. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 1,0 ha.

Der Vorhabenstandort befindet sich rd. 1,5 km südlich der Innenstadt. Im Norden grenzen bebaute, gewerblich genutzte Grundstücke des dort befindlichen Gewerbegebietes, an den Vorhabenstandort an. Südlich, östlich und westlich schließen sich Grünflächen und landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an.

Die Lage des Änderungsbereiches ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:

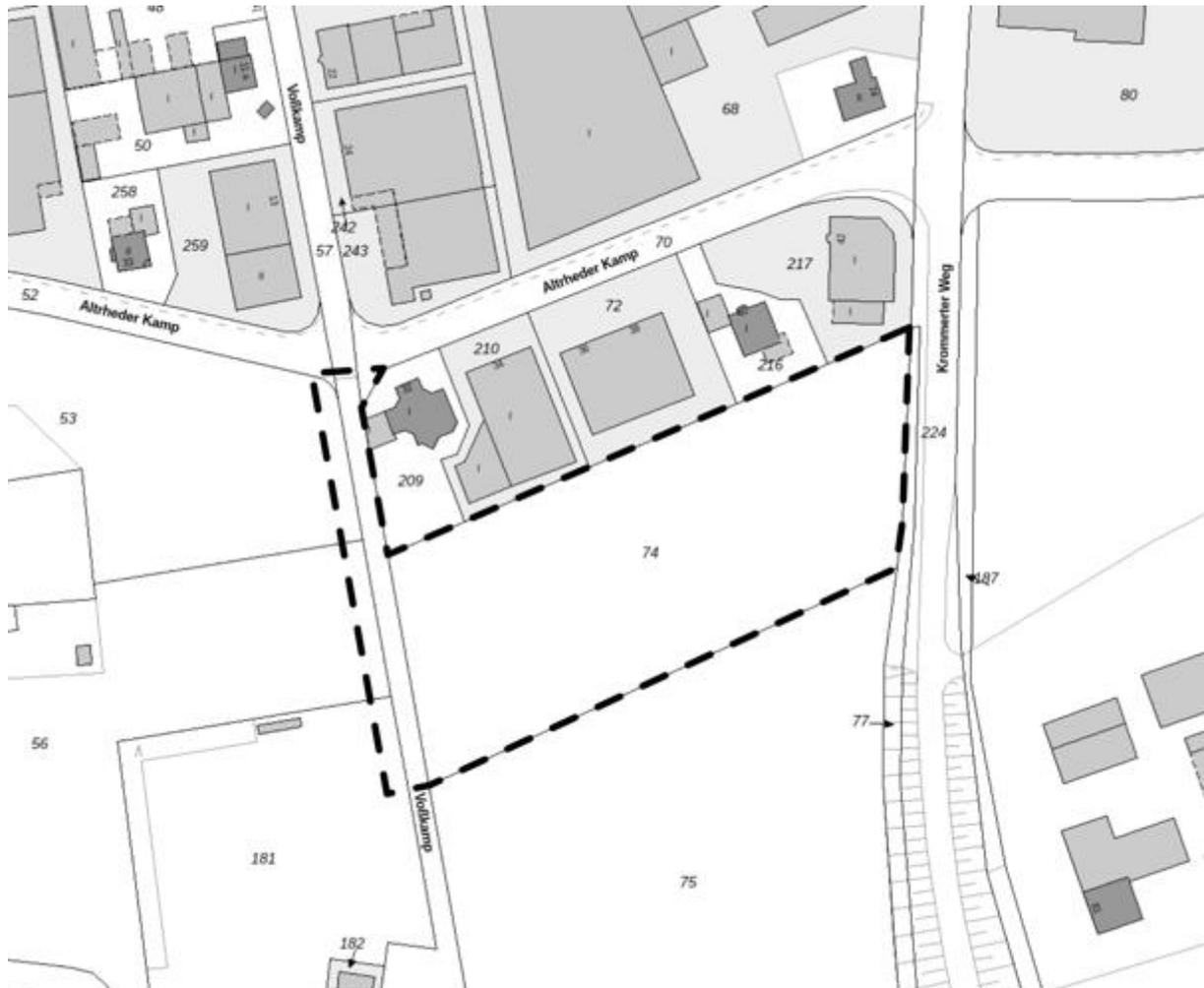


Abbildung 1 Lage des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung Kartengrundlage: Land NRW (2023) - Lizenz dl/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

2. Planerische Vorgaben

2.1. Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 1 des Raumordnungsgesetzes (ROG) sind der Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume u.a. durch Raumordnungspläne zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Auf Ebene der Landesplanung für das Land Nordrhein-Westfalen werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) festgehalten, der nach seiner Veröffentlichung im Gesetzes- und Verordnungsblatt am 5. August 2019 in Kraft getreten ist. Im Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen ist der Änderungsbereich als Siedlungsraum dargestellt. Gemäß der landesplanerischen Anfrage vom 11.05.2023 bestehen aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die 69. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2.2. Regionalplanung

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster (Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster) - Teilabschnitt Münsterland gemäß Bekanntmachung vom 12.11.2004 Blatt 26 stellt das Plangebiet als »Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen« dar.



Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan Münsterland (rote Strichlinie = Lage des Planbereiches)

An dem in Rede stehenden Standort ist der Bau eines Feuerwehrgerätehauses mit ergänzender gewerblicher Nutzung vorgesehen. Das Planvorhaben sichert gemeinsam mit einem weiteren Standort der Freiwilligen Feuerwehr Rhede deren Funktionsfähigkeit sowie die Einhaltung der Hilfsfristen und liefert einen Beitrag zur Daseinsvorsorge und dem Schutz der Bevölkerung. Das Planvorhaben stimmt daher mit den Darstellungen des Regionalplans überein. Die Darstellungen des wirksamen Regionalplanes stehen den geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplanes somit nicht entgegen.

2.3. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rhede stellt die Flächen des Änderungsbereiches als Fläche für die Landwirtschaft dar. Aufgrund der im Bebauungsplan »Rhede G33« vorgesehenen Festsetzung des Plangebiets als Gemeinbedarfsfläche sowie als Gewerbegebiet entspricht der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht. Insofern ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich erforderlich.

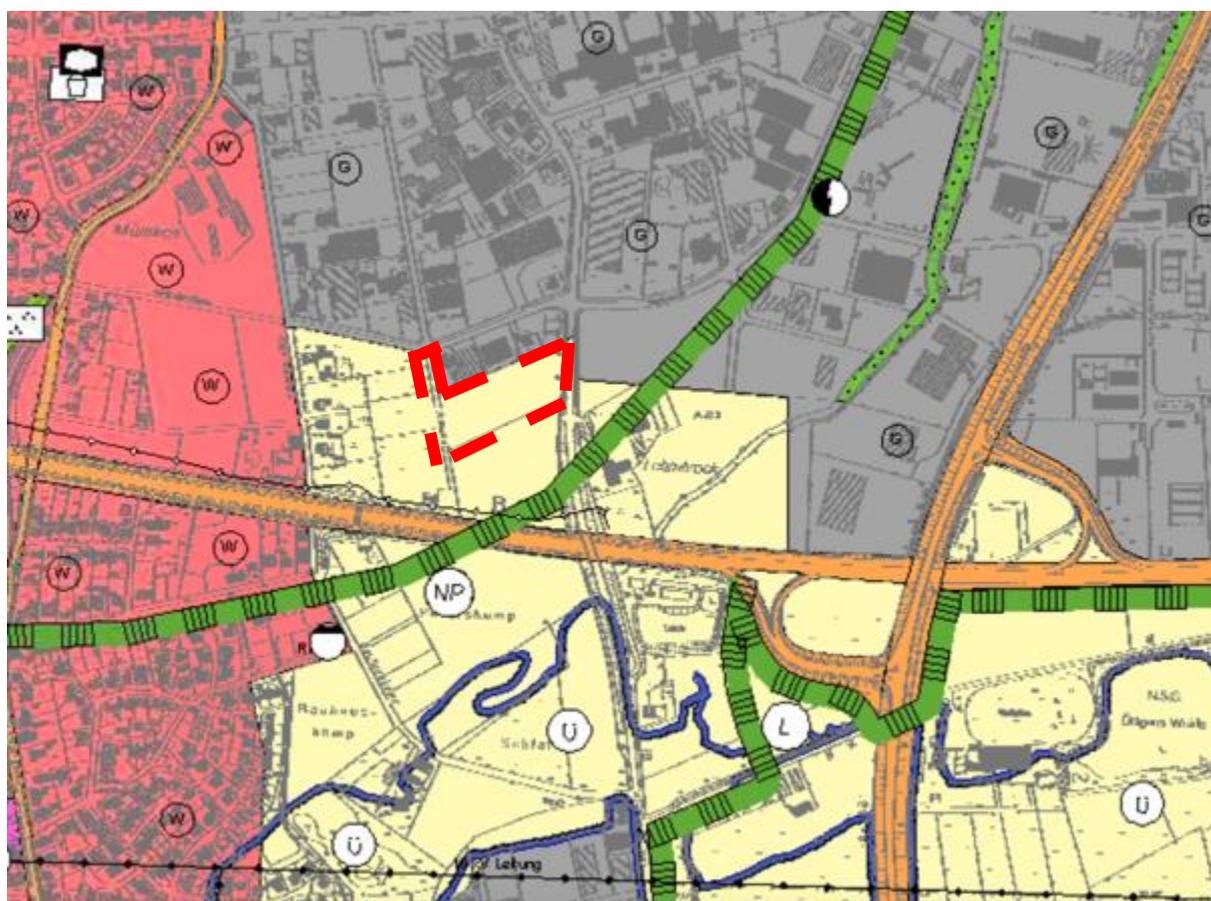


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rhede (rote Strichlinie = Lage des Plangebietes)

2.4. Landschaftsplan

Der in Rede stehende Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes »Rhede-Süd« der Stadt Rhede, der am 11.01.2006 in Kraft getreten ist. Dieser stellt für den in Rede stehenden Planungsbereich das Entwicklungsziel »Gestaltung und Pflege des Ortsrandes im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild« dar. Die Festsetzungskarte enthält jedoch keine Festsetzungen für das Plangebiet. Landschaftsplanerische Belange bleiben von daher von der Planung unberührt.

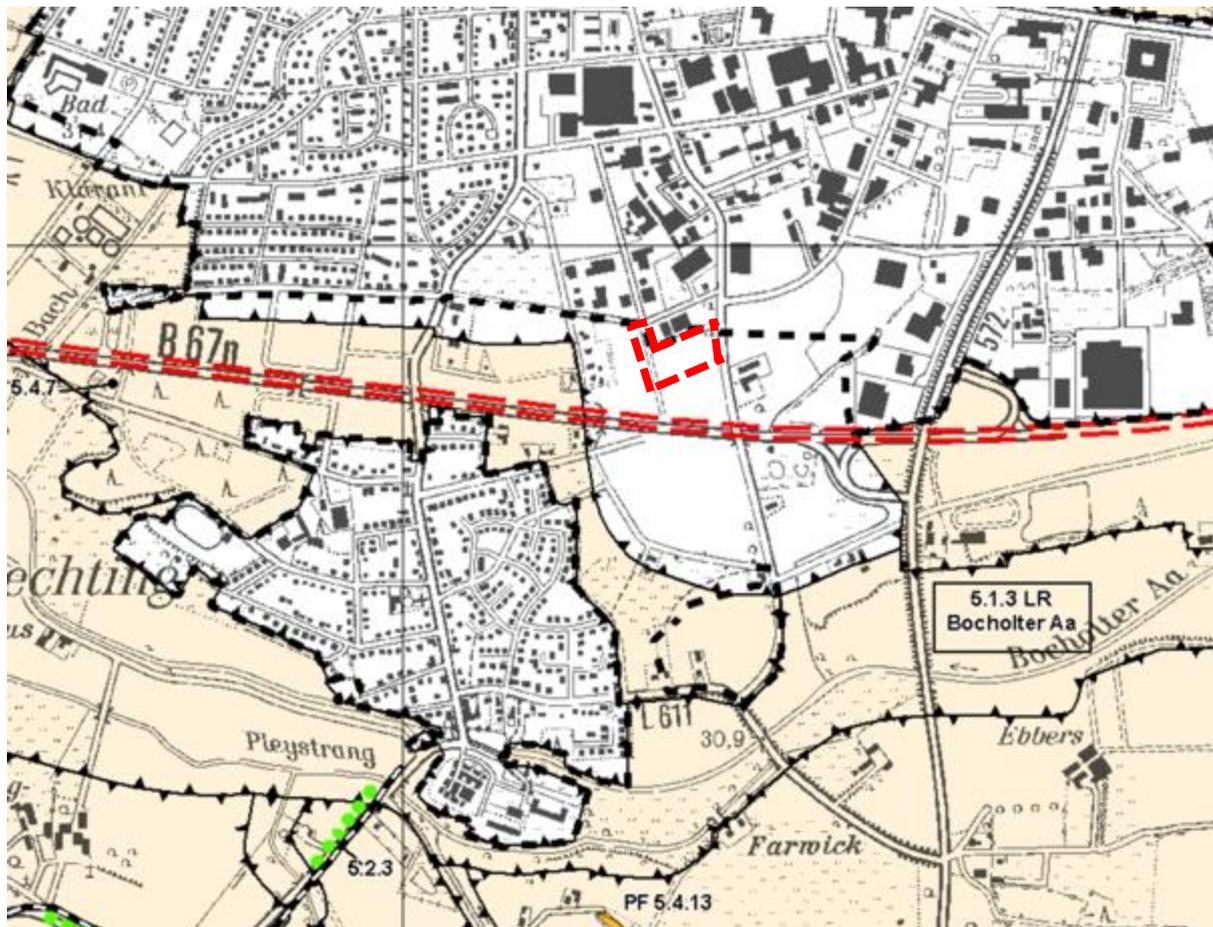


Abbildung 6 Auszug aus dem Landschaftsplan »Rhede-Süd« (Festsetzungskarte) (rote Strichlinie = Lage des Plangebietes)

3. Bestandssituation

3.1. Bebauung und Nutzung innerhalb des Änderungsbereiches

Das Plangebiet stellt im derzeitigen Zustand eine unbebaute, unversiegelte und landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Gehölz- oder Gewässerstrukturen befinden sich im Plangebiet nicht. Die Flächen weisen zudem keine besonderen Flächen- oder Nutzungsstrukturen auf.



Abbildung 7 Luftbild Plangebiet Kartengrundlage: Land NRW (2024) - Lizenz dl/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Das Gelände hat seine längste Ausdehnung in Ost-West Richtung. Insgesamt ist das Standortumfeld nördlich des Plangebietes gewerblich und östlich, südlich und westlich des Plangebietes landwirtschaftlich geprägt.

3.2. Nutzungen im Umfeld des Änderungsbereiches

Das Standortumfeld wird im Wesentlichen durch gewerbliche Bauflächen nördlich des Plangebietes sowie Grünflächen und landwirtschaftlich genutzten Freiflächen westlich, südlich und östlich des Plangebietes geprägt. Das sich nördlich anschließende, weitläufige Gewerbegebiet ist durch eingeschossige, freistehende Hallenbauten geprägt. Der gesamte Gewerbebestandort ist von Parkplatzflächen durchzogen und teilweise mit untergeordneten Grünflächen durchgrünt. Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich ein Unternehmen für Fahrzeugtechnik sowie ein Betrieb für Wohnwagenhandel.

Im Osten, Süden und Westen grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Freiflächen. Südöstlich des Plangebietes befindet sich zudem eine Gruppe landwirtschaftlicher Gebäude und Anlagen.

Im weiteren Umfeld befinden sich westlich und südlich des Plangebiets Wohngebiete der Stadtteile Rhede Süd und Krechting. Diese sind durch eine lockere Bebauung mit überwiegend freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit zweieinhalb Geschossen gekennzeichnet. Südlich davon verläuft die Bocholter Aa in Ost-West Richtung.

4. Inhalt der Planänderung

Mit der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzte ca. 1,0 ha große Fläche für einen Standort zum Errichten eines Feuerwehrgerätehauses mit ergänzender gewerblicher Bebauung vorbereitet und zukünftig als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung »Feuerwehr« und als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Die Darstellung der Nutzungsarten Gemeinbedarfsfläche und gewerbliche Baufläche soll zukünftig der im Bebauungsplan »Rhede G33« vorgesehenen Baugebietsfestsetzung entsprechen. In Übereinstimmung mit der geplanten Bebauung in zwei Teilbereichen wird die Darstellung des östlichen Bereichs von einer Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft in eine Darstellung als Gemeinbedarfsfläche geändert. Dort ist ein Feuerwehrgerätehaus und im Bebauungsplan entsprechend eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung »Feuerwehr« vorgesehen. Der westliche Änderungsbereich wird derzeit ebenfalls als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt und soll entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan als Gewerbegebiet in eine Darstellung als gewerbliche Baufläche geändert werden. Die im westlichen Plangebiet vorhandenen Straße »Im Voßkamp« soll als Verkehrsfläche dargestellt werden.

Diese Änderung soll die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses ermöglichen. Ergänzend dazu soll in Fortsetzung der Bestandsbebauung nördlich des Änderungsbereiches eine ergänzende gewerbliche Bebauung sowie notwendige Erschließungsflächen auf dem westlichen Teil der Fläche ermöglicht werden. Das durch die Änderung der Darstellung vorbereitete Planvorhaben fügt sich durch die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in seine Umgebung ein. Durch die geplante Änderung der Darstellung stehen die Flächen des Plangebietes künftig für eine geänderte Nutzung zur Verfügung.

4.1. Planinhalte

Die Flächen des Plangebietes, die innerhalb des Änderungsbereiches liegen, werden künftig entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan »Rhede G33« als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung »Feuerwehr« und Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfs- und gewerbliche Bauflächen dargestellt.

4.2. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Die Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen ist für die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe von grundlegender Bedeutung. Deshalb soll die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden, um Beeinträchtigungen der Landwirtschaft so weit wie möglich zu vermeiden. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachver-

dichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Aufgrund der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche im Sinne von § 201 BauGB besteht eine Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Umwidmungssperrklausel). Im Rahmen der erforderlichen Alternativprüfung geht es darum, die städtebauliche Notwendigkeit für die Entwicklung der dieser Planung zugrunde liegenden Standortwahl zu begründen. Erst dann kann im Wege der Abwägung die Umwidmungssperrklausel überwunden werden. Die Alternativprüfung hat ergeben, dass keine weiteren Flächen als Alternativstandorte im Stadtgebiet zur Verfügung stehen, auf denen die notwendige Entwicklungsmaßnahme realisiert werden könnte. Ausschlaggebend für die Inanspruchnahme der Flächen ist insbesondere die Standortanalyse des Büros kplan AG. Durch die Lage des Standortes kann gemeinsam mit dem im nördlichen Stadtgebiet geplanten Feuerwehrstandort die vorgeschriebene Hilfsfrist von 8 Minuten im Innenbereich nahezu vollständig abgedeckt werden. Neben der integrierten Lage und der guten Verkehrserschließung ermöglichen die Eigentumsverhältnisse (Eigentümerin ist das Kommunalunternehmen Flächenentwicklung Rhede (KFE)) eine rasche und bedarfsgerechte Entwicklung.

5. Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes ist durch die vorhandenen öffentlichen Straßen gesichert. Unmittelbar westlich und östlich grenzen die Straße »Voßkamp« und »Krommerter Weg« an die Fläche an und binden diese an das Stadtzentrum an und führt in südlicher Richtung auf die L 581 (Brünener Straße). Die L 581 bindet das Plangebiet in Richtung Süden an den Nachbarort Krommert und an die ca. 100 m südlich des Plangebietes verlaufende Bundesstraße B 67 an, die ebenfalls eine wichtige überörtliche Straßenverbindung in Ost-West Richtung darstellt. Nach Osten führt die B 67 in die Nachbarstadt Borken und Richtung Westen nach Bocholt. Darüber hinaus führt sie weiter westlich in ca. 18 km Entfernung über die Anschlussstelle 4 »Rees« auf die Autobahn A 3.

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs erfolgt über die nächstgelegene Bushaltestelle »Rhede Körnerstraße / Wibbeltstraße« an der Wibbeltstraße ca. 650 m westlich des Plangebietes (Luftlinie). Von dort verkehrt die Buslinie 752 (Bocholt -Krechting - Rhede - Krommert) und sichert die Standorterreichbarkeit für den öffentlichen Personennahverkehr. Der Anschluss an den überörtlichen und regionalen Busverkehr erfolgt über die Haltestelle Rhede Gudulakirche in ca. 1,6 km nördlicher Entfernung. Hier verkehren die Buslinien 750 (Rhede Ludgerusschule), N51, R51 (Coesfeld Bahnhof) und S75 (Münster Hauptbahnhof). Die Anbindung an das Bahnnetz ist über den Bahnhof der Nachbarstadt Bocholt in ca. 6,5 km westlicher Entfernung gegeben.

Sowohl im Hinblick auf die Erreichbarkeit mittels motorisiertem Individualverkehr (MIV) als auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist die Anbindung des Plangebietes gesichert.

6. Planungs- und Standortalternativen

Die Grundlage der Flächennutzungsplanänderung sowie der entsprechenden Bebauungsplanaufstellung stellt die Standortanalyse des Büros kplan AG aus dem Jahr 2022 dar, bei der eine Bestandsanalyse im Hinblick auf die beiden bestehenden Feuerwehrgerätehäuser erarbeitet und ein bedarfsgerechtes Raum- und Flächenprogramm sowie eine Standortanalyse erstellt wurden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die bisherigen Standorte der Freiwilligen Feuerwehr Rhede bzw. die dort zur Verfügung stehenden Flächen weder in den Gebäuden noch in den Gebäuden ausreichen. Unter Berücksichtigung der Anforderungen an die einzuhaltende Hilfsfristen und die benötigten Flächengrößen ist ein Umbau oder Neubau am bisherigen Standort nicht möglich. Daher wird das Plangebiet gemeinsam mit einer Fläche im nördlichen Plangebiet als Standort für ein neues Feuerwehrgerätehaus empfohlen, wobei die nördliche Fläche zukünftig den Hauptstandort darstellen soll.

Der geplante Neubau des Feuerwehrgerätehauses erfordert einen Standort, der die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Hilfsfristen ermöglicht sowie den gestiegenen Anforderungen im Brandschutz gerecht wird, um den dahingehenden Bedarf zu decken. Die erforderliche Grundstücksfläche für das Feuerwehrgerätehaus wurde mit ca. 6.000 m² berechnet, sodass auf den verbleibenden Flächen eine ergänzende gewerbliche Nutzung ermöglicht werden kann. Auch in der direkten Umgebung finden sich gewerbliche Nutzungen vor. Die ergänzende gewerbliche Bebauung ist standortgerecht und stellt eine sinnvolle Ergänzung des im Norden des Plangebiets bereits bestehenden Gewerbegebiets dar. Bei einem Verzicht auf die Flächennutzungsplanänderung und die damit zusammenhängende Planung ist davon auszugehen, dass das Plangebiet auf absehbare Zeit in seinem heutigen, städtebaulich ungenutzten Zustand verbleibt.

Die Stadt Rhede kommt auf Basis der Standortanalyse des Büros kplan AG und nach Prüfung aller für die geplante Nutzung zur Verfügung stehenden Flächen zu dem Ergebnis, dass keine weiteren Flächen als Alternativstandorte im Stadtgebiet zur Verfügung stehen, auf denen die notwendige Entwicklungsmaßnahme realisiert werden könnte. Ausschlaggebend für die Inanspruchnahme der Flächen sind letztlich die gestiegenen Anforderungen im Brandschutz und die integrierte Lage, die gute Verkehrserschließung und die Eigentumsverhältnisse (Eigentümerin ist das Kommunalunternehmen Flächenentwicklung Rhede (KFE)), die eine rasche und bedarfsgerechte Entwicklung ermöglichen.

7. Umweltbelange

Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung eines Bauleitplanes für die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Diese Bewertung ist Bestandteil der Abwägung gemäß § 1 BauGB.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes »Rhede G33« und der dazugehörigen 69. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Umweltbericht als separater Teil B der Begründung gemäß § 2a BauGB erarbeitet.

Der Umweltbericht hat, insbesondere vor dem Hintergrund der durch den Bebauungsplan erforderlichen, höheren Detailtiefe, auch für diese 69. Änderung des Flächennutzungsplanes Bestand.

Weitere Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

8. Städtebauliche Kennwerte

Die Bilanz der Flächendarstellungen stellt sich für das Änderungsgebiet der 69. Flächennutzungsplanänderung wie folgt dar:

Flächendarstellung	Bestand	69. FNP-Änderung
Flächen für die Landwirtschaft	1,0 ha	0 ha
Gemeinbedarfsfläche	0 ha	0,4 ha
Gewerbliche Baufläche	0 ha	0,6 ha
Gesamtfläche	1,0 ha	1,0 ha

Rhede, den

Stadt Rhede

Der Bürgermeister

Im Auftrag

.....
##

Teil B: Umweltbericht