

B e g r ü n d u n g

**zur 15. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes
Nr. M 79, Kennwort: „Johanneskirche“, der Stadt Rheine**

1 Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

Der seit 1984 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. M 79, Kennwort: „Johanneskirche“, wird im Südosten durch die Alte Bahnhofstraße und die Holländerstraße begrenzt.

Nunmehr soll der Bebauungsplan Nr. M 79 um das Dreieck, welches durch die Holländerstraße/Alte Bahnhofstraße/Dechant-Römer-Straße begrenzt wird, ergänzt werden, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich sicherzustellen.

Der Eigentümer des Areals westlich der Holländerstraße, welches derzeit noch mit Gewächshäusern bzw. Betriebsgebäuden eines Gartenbaubetriebes belegt ist, beabsichtigt, hier einen Lebensmitteldiscountmarkt unterhalb der Großflächigkeitsschwelle zu errichten.

Ein zusätzlicher Lebensmitteldiscountmarkt wird zu einem Überbesatz im Mesumer Lebensmitteleinzelhandel führen; insbesondere wird befürchtet, dass die Existenz eines Lebensmittelsupermarktes an der Alten Bahnhofstraße, die die Haupteinkaufsachse in Mesum bildet, gefährdet wird. Insofern sollen derartige Vorhaben außerhalb dieses Bereichs unzulässig sein, da schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Mesum zu erwarten sind.

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. M 79, Kennwort: „Johanneskirche“, soll einer derartigen Entwicklung entgegenzuwirken.

Erkennbares Ziel der vorliegenden Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht die Problematisierung des vorhandenen Gartenbaubetriebes, sondern die Abwehr eines zentrenschädigenden Discount-Markt-Vorhabens in diesem Bereich.

Aufgrund des städtebaulichen Gesamtzusammenhangs sowie der örtlichen Gegebenheiten bezieht sich der Änderungs- und Ergänzungsbereich nicht nur auf das Areal des Gartenbaubetriebes, sondern auf das gesamte Dreieck, welches durch die Holländerstraße/Alte Bahnhofstraße/Dechant-Römer-Straße begrenzt wird.

2 Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Westmünsterland stellt den Planbereich als Wohnsiedlungsbereich dar.

Im seit 2004 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist der Bereich nördlich der Dechant-Römer-Straße als Wohnbaufläche; der Bereich südlich und entlang der Alten Bahnhofstraße als Gemischte Baufläche dargestellt.

Diese Darstellung entspricht der vorhandenen und künftigen städtebaulichen Nutzungsstruktur dieses Bereiches des Stadtteiles Mesum.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 15. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. M 79, Kennwort: "Johanneskirche" der Stadt Rheine liegt in einem Bereich, der durch die Alte Bahnhofstraße, die Holländerstraße und die Dechant-Römer-Straße begrenzt wird.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan sowie im Änderungs- und Ergänzungsentwurf geometrisch eindeutig dargestellt.

4 Ausgangslage

Mesum, ein Stadtteil im Südraum von Rheine mit über 8.400 Einwohnern und ca. 4 km südlich des Hauptsiedlungsgefüges der Stadt Rheine befindlich, ist verkehrsgünstig gelegen, da über die B 481 und die L 578 Verbindungen zu den Bundesstraßen 475, 219, 554 und 70 bestehen. Auch ist der Stadtteil Mesum über das Schienennetz der DB gut erreichbar; ebenso pendeln Busse zwischen Mesum und Rheine.

Infrastrukturelle Angebote für Bildung, Freizeit und Sport sowie die Nahversorgung stehen im Stadtteil Mesum ausreichend und in zumutbarer Entfernung zur Verfügung.

Dem Stadtteilzentrum Mesum sind auch die im Südraum von Rheine gelegenen Ortsteile Hauenhorst und Elte zuzuordnen.

Im Süden und Südwesten grenzt der Stadtteil Mesum an das Stadtgebiet von Emsdetten und Neuenkirchen.

Nördlich der Dechant-Römer-Straße befindet sich ein Gartenbaubetrieb, dessen Hauptgeschäftsstelle sich im Ortsteil Elte neu etabliert hat. Auf den Flächen östlich der Holländerstraße befindet sich ein Wohnhaus, ein ehemaliger Blumenladen sowie ein Wirtschaftsgebäude; westlich der Holländerstraße befinden sich aufstehende Gewächshäuser sowie Betriebsgebäude. Dieser Gartenbaubetrieb hat sich auf den Großhandel mit Heidepflanzen spezialisiert.

Der Eigentümer des Areals westlich der Holländerstraße (Bereich der Gewächshäuser des Gartenbaubetriebes) stellte einen Bauantrag, um hier einen Verkaufsmarkt (Lidl - Lebensmitteldiscountmarkt) in der Größenordnung von rd. 700 m² Verkaufsfläche (zuzüglich Kassenzone usw.) errichten zu können. Neben dem Verkaufsmarkt sollten 79 Stellplätze mit Zu- und Abfahrt sowohl von der Dechant-Römer-Straße als auch von der Holländerstraße angelegt werden.

Da sich der vg. Bereich westlich der Holländerstraße derzeit außerhalb des Bebauungsplanes Nr. M 79 im unbeplanten Innenbereich befindet, ist das geplante Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Vorhaben ist nach § 34 Abs. 3 BauGB bereits heute als unzulässig einzustufen.

Das Vorhaben fügt sich zwar von der Art der Nutzung her in die Eigenart seiner Umgebung ein, es lässt aber schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich, nämlich auf den Hauptgeschäftsbereich des Stadtteilzentrums Mesum, erwarten. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere der an der Alten Bahnhofstraße existierende Lebensmittelsupermarkt, der dort Frequenzbringerfunktionen auch für andere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in diesem Bereich erfüllt, nach der Ansiedlung eines derartigen Lidl-Discountmarktes schließen wird. Diese Schließung wird sich negativ auf andere Betriebe an der Alten Bahnhofstraße mit der Folge auswirken, dass der derzeitige Hauptgeschäftsbereich insgesamt gefährdet wird. Diese Auswirkungen eines solchen zusätzlichen Discountmarktes sind innerhalb der Arbeiten für die Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sehr sorgfältig gutachterlich vom Büro Junker und Kruse abgeschätzt worden.

Diese gutachterliche Einschätzung hat sich der Rat der Stadt zu eigen gemacht und den hier in Rede stehenden Vorhabensstandort nicht in den zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Mesum einbezogen. Das Vorhaben liegt also außerhalb des (im vom Rat am 8. November 2005 einstimmig verabschiedeten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ausgewiesenen) zentralen Versorgungsbereiches von Mesum. Wegen der Einzelheiten wird auf die gutachterlichen Einschätzungen verwiesen, die Bestandteil dieser Begründung sind.

Da es aber noch keine gefestigte Rechtsprechung zur Handhabung der Kriterien des neuen § 34 Abs. 3 BauGB gibt, soll dieses nach Auffassung der Stadt zentrenschädliche Vorhaben zusätzlich durch eine entsprechende Überplanung dieses Bereiches verhindert werden. Daher beschloss der Rat der Stadt am 22. Februar 2005, die 15. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. M 79, Kennwort: „Johanneskirche“, durchzuführen; zur Sicherung dieser Planung wurde eine Veränderungssperre erlassen.

Diese Veränderungssperre ist mit Amtlicher Bekanntmachung am 3. März 2005 in Kraft getreten.

5 Stadtteilzentrum Mesum

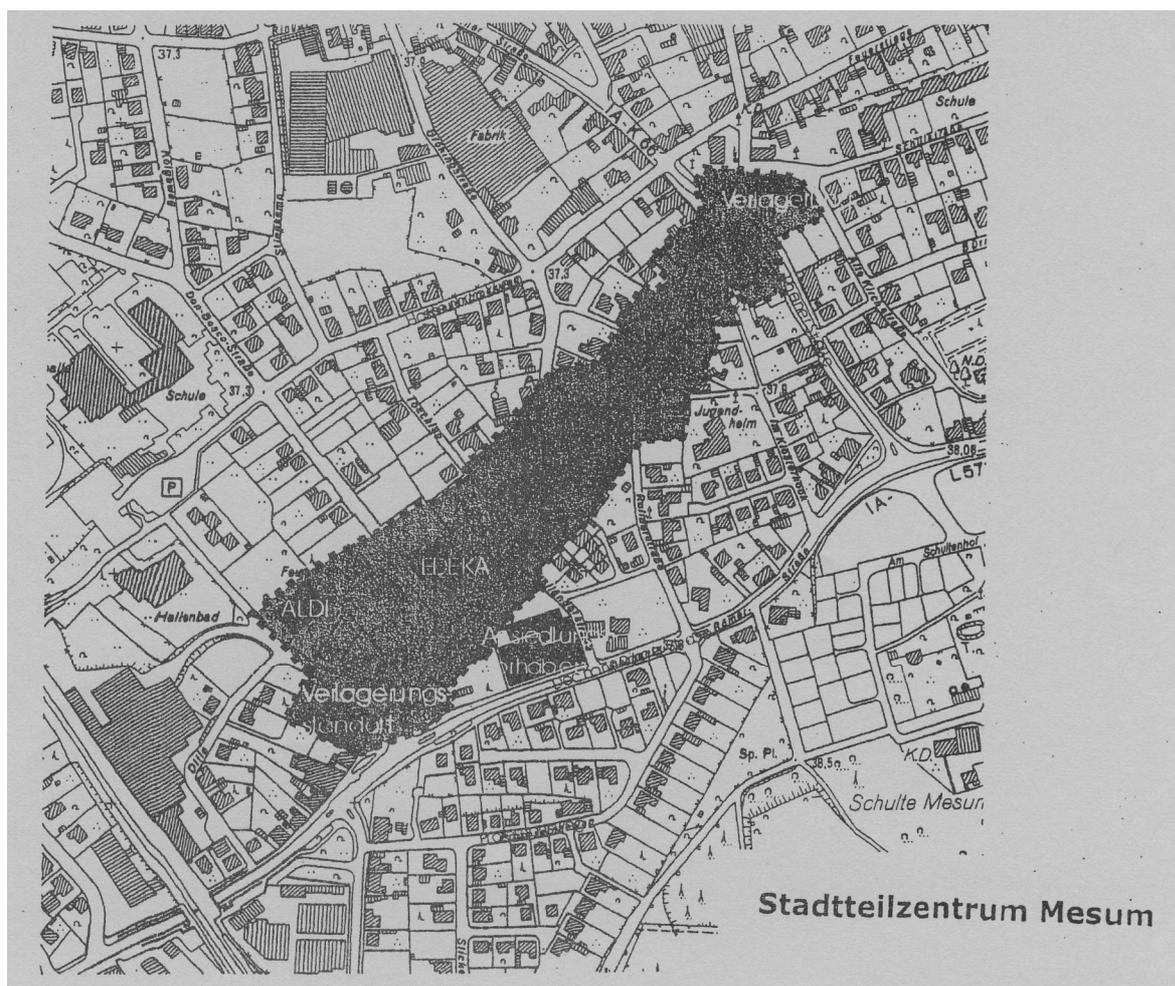
Im Stadtteil Mesum befindet sich das Stadtteilzentrum entlang der Alten Bahnhofstraße zwischen der Rheiner Straße im Norden und der Dechant-Römer-Straße im Süden. Der Versorgungsbereich ist durch einen lockeren Handels- und Dienstleistungsbesatz in bandförmiger Ausdehnung (über rd. 800 m) geprägt.

Wichtige Handelsmagneten innerhalb des Stadtteilzentrums Mesum stellen 2 Lebensmitteldiscounter und 1 Supermarkt dar. Diese befinden sich zukünftig (aufgrund der Verlagerungsabsichten des Plus-Marktes) beide im südlichen Bereich des Zentrums.

Darüber hinaus gibt es noch einen weiteren Supermarkt an der Rheiner Straße.

Neben den vg. Hauptanbietern im periodischen Bereich gibt es rd. 25 weitere Betriebe innerhalb des Stadtteilzentrums Mesum. Davon übernehmen 16 Betriebe mit mittel- und langfristig nachgefragten Hauptwarengruppen (u. a. Bekleidung, Hausrat, Schuhe, Lederwaren) die Grundversorgung der Bevölkerung in diesen Bedarfsbereichen.

Insgesamt dient das Stadtteilzentrum insbesondere der Grundversorgung der Wohnbevölkerung von Mesum und der angrenzenden Ortsteile Hauenhorst und Elte und ist im **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** der Stadt Rheine wie folgt abgegrenzt:



Die quantitative Ausstattung sowie der vorhandene Betriebsformenmix (2 Lebensmitteldiscounter, 2 Supermärkte) mit insgesamt ca. 3550 qm Gesamtverkaufsfläche Warengruppe Lebensmittel verdeutlichen, dass die Grundversorgung durch die bestehenden Angebotsstrukturen ausreichend gewährleistet wird. Neben den Angeboten im kurzfristigen Bedarfsbereich decken die vorhandenen Anbieter auch den mittel- und langfristigen Grundbedarf zum größten Teil für den Südraum von Rheine ab.

Aufgrund der Versorgungsfunktionen, insbesondere für den Stadtteil Mesum, darüber hinaus auch für Hauenhorst und Elte, gilt es, die Grundversorgungsfunktionen des Stadtteilzentrums Mesum auch zukünftig zu erhalten und möglicherweise zu stärken. Als Problem ist für das Stadtteilzentrum die mangelnde funktionale Dichte zu nennen, was zu einer besonderen Bedeutung vorhandener Magnetbetriebe führt. Dies bedeutet für zukünftige Ansiedlungen oder Erweiterungen, dass sie zur Stärkung der Funktionsdichte zukünftig ausschließlich innerhalb der Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches entlang der Alten Bahnhofstraße zu realisieren sind. Zusätzliche Anbieter mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches führen zwangsläufig zu einer Umsatzumverteilung zulasten dort vorhandener Anbieter und damit zur Schwächung dieses Hauptgeschäftsbereichs.

Vor diesem Hintergrund wird das aktuelle Ansiedlungsbegehren des Lebensmitteldiscounters Lidl auf dem Grundstück des Gartenbaubetriebes zwischen Alter Bahnhofstraße und Dechant-Römer-Straße wie folgt bewertet:

- Der Standort kann nicht von der Alten Bahnhofstraße aus erschlossen werden. Die Zufahrt und Andienung erfolgen über die Dechant-Römer-Straße. Synergien mit den Handelslagen an der Alten Bahnhofstraße sind somit nicht zu erwarten.
- Das Discount-Segment ist bereits ausreichend im Stadtteilzentrum vertreten. Die Neuansiedlung führt nicht zu einer Verbesserung des Branchenmix im Stadtteilzentrum.
- Die Ansiedlung ginge bei ausgeschöpften absatzwirtschaftlichen Spielräumen im Stadtteil zwangsweise mit einer absatzwirtschaftliche Beeinträchtigung vorhandener Lebensmittelanbieter im Stadtteilzentrum einher, insbesondere wäre der nah gelegene einzige Vollsortimenter im Stadtteilzentrum gefährdet.
- Durch Aufgabe dieses Supermarktes würde ein wichtiger Magnetbetrieb als Frequenzbringer für andere Betriebe entfallen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der festgestellten Überdehnung des Stadtteilzentrums nachteilig. Im Endeffekt ist einerseits durch den Wegfall eines Vollsortimenters und andererseits durch die mögliche Aufgabe weiterer von der Nähe zu einem Magneten abhängigen Betriebe die Angebotsvielfalt des Geschäftszentrums gefährdet. Dieser Funktionsverlust entspräche nicht den Zielen der Rheiner Einzelhandels- und Zentrenentwicklung.
- Es ist somit für das Grundstück der Gärtnerei Gronotte ist ein derartiger Lebensmitteldiscountmarkt auszuschließen.

6 Planung

Das Plangebiet beinhaltet die vorhandene Wohn- und Geschäftsbebauung südlich der Alten Bahnhofstraße und das Areal westlich der Holländerstraße und wird von drei öffentlichen Verkehrsflächen umschlossen.

Die Wohn- und Geschäftsnutzung wird von der Alten Bahnhofstraße erschlossen und soll auch künftig zur Stärkung des Stadtteilzentrums beitragen. Das Areal des Gartenbaubetriebes wird derzeit von der Holländerstraße aus erschlossen; eine Erschließung von der Dechant-Römer-Straße ist möglich.

Die Erschließung der Planung ist somit über vorhandene Straßen gesichert.

6.1 Art der Nutzung: WA (Offenlegungsentwurf)

Nach **Art der Nutzung** wird für das Areal westlich der Holländerstraße als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, wobei ein Gartenbaubetrieb ausnahmsweise zulässig ist (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2).

Auf diesem Areal sind Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 4). Im Wege der Ermessensausübung kann danach differenziert werden zwischen Einzelhandelsläden, die dem Stadtteilzentrum nicht gefährlich werden können einerseits, und Betrieben, wie z. B. der hier anstehende Lebensmittel-Discount-Markt, die schädigende Auswirkungen erwarten lassen andererseits.

Ein vollständiger Ausschluss von Einzelhandelsläden ist zur Sicherung der Zentrenverträglichkeit nicht erforderlich.

In Bezug auf den vorhandenen Gartenbaubetrieb wird eine weitere Festsetzung Nr. 3 aufgenommen (vgl. Nächstes Kapitel: Ergänzung), um die letzten Zweifel an einer Genehmigungsfähigkeit einer situationsgerechten Weiterführung des vorhandenen Gartenbaubetriebes zu zerstreuen.

Für den Fall der Betriebsaufgabe bietet sich an, – analog der Ausweisung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine – Wohnbauflächen zu entwickeln.

Die künftigen Wohnbaugrundstücke werden über private Erschließungsstichwege sowohl an die Holländerstraße wie auch an die Dechant-Römer-Straße erschlossen.

Die private Erschließung von der Dechant-Römer-Straße (L 578) muss in Abstimmung mit der Stadt Rheine, Fachbereich Planen und Bauen erfolgen, da durch Bündelung von Zu- und Abfahrten die Verkehrssicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf dieser Hauptverkehrsstraße zu gewährleisten ist.

Auf den freigelegten Flächen westlich der Holländerstraße können so ca. 15 Einzel- bzw. Doppelhäuser errichtet werden.

Ergänzung gem. § 4a Abs. 3 BauGB nach Offenlage des Planentwurfes

Im Offenlegungsverfahren lehnt Herr Gronotte die Überplanung seines Gärtnereigeländes mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes weiterhin ab. Der Verkauf seiner Flächen für den Wohnungsbau komme wegen erheblicher Steuernachteile weder jetzt noch für die Zukunft infrage. Die Überplanung seines Grundstücksareals mit einer WA-Nutzung sei zudem städtebaulich nicht erforderlich; im Stadtteil Mesum bestehe kein Bedarf an weiteren Wohnbaugrundstücksangeboten. Eine ausreichende Wohnqualität könne an dem hier in Rede stehenden Standort wegen der erheblichen Lärm- und Schadstoffimmissionen ohnehin nicht erreicht werden.

Die nur ausnahmsweise Zulässigkeit seines Gartenbaubetriebes greife in unzulässiger Weise in die nach Artikel 14 Grundgesetz verbrieft Eigentumsgarantie ein. Das Angewiesensein auf eine positive Ermessensentscheidung des Planungsträgers nehme ihm jegliche Planungssicherheit zur langfristigen Absicherung seines Zierpflanzenanbaubetriebes.

- Zunächst ist klarzustellen, dass der eigentliche Anlass zur Überplanung des Gärtnereigeländes der Antrag von Herrn Gronotte auf Genehmigung eines Lebensmitteldiscountmarktes auf diesem Areal ist, den die Stadt – gestützt insbesondere auf gutachterliche Untersuchungen des Büros Junker & Kruse – für zentrenschädlich hält, weil diese Ansiedlungsvorhaben das Stadtteilzentrum Mesum entlang der Alten Bahnhofstraße gefährdet.

Würde dieser Bauantrag zurückgezogen und der Gartenbaubetrieb fortgeführt, würde das hier in Rede stehende Bebauungsplanverfahren sofort eingestellt.

- Die anstehende Planung richtet sich in keiner Weise gegen die Fortführung des Gartenbaubetriebes, weil dieser die Nutzungen im Umfeld nicht stört. Die vorliegende Planung ist vielmehr eine Abwehrplanung, die sich ausschließlich gegen die Ansiedlung eines zentrenschädigenden Lebensmitteldiscountmarktes richtet.

Eine reine Negativplanung, die lediglich die zentrenschädigende Einzelhandelsnutzung ausschließt, ohne sich positiv auf eine Gebietskategorie festzulegen, ist allerdings nach der derzeit geltenden Rechtslage nicht zulässig. Ebenso wenig ist es zulässig, für das Gärtnereigelände ein Gewerbegebiet festzusetzen und hier ausschließlich einen Gartenbaubetrieb zuzulassen. Die Festsetzung als Mischgebiet scheidet aus, weil hier eine Mischung von wohnbaulicher und gewerblicher Nutzung nicht ansteht.

So verbleibt als Möglichkeit zur positiven Festsetzung einer Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung nur das allgemeine Wohngebiet, in dem gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe ausnahmsweise zugelassen werden können. Wenn Herr Gronotte seinen Gartenbaubetrieb fortsetzen will, hat er einen Anspruch auf Genehmigung notwendiger Umstrukturierungen und Erweiterungen. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob sich dieser Anspruch bereits aus einer „Ermessensreduzierung auf Null“ ergibt oder aus Bestandsschutzaspekten, weil hier im Wege des „dynamischen“ Bestandsschutz-

zes eine situationsgerechte Änderung und Erweiterung des Betriebes zulässig ist. Es hätten nicht die leisesten Zweifel daran bestanden, dass entsprechende Anpassungsinvestitionen für den bestehenden Gartenbaubetrieb von der Stadt genehmigt worden wären, so lange diese in dem Rahmen auf schutzbedürftige Wohnnutzungen im Umfeld ausreichend Rücksicht nehmen, der auch bei Genehmigungen nach § 34 BauGB einzuhalten wäre. Das hier anstehende Problem ist nicht der Gartenbaubetrieb und dessen Weiterentwicklung, sondern die Ansiedlung eines zentrenschädigenden Lebensmitteldiscountmarktes.

Um aber die letzten Zweifel an der Genehmigungsfähigkeit einer situationsgerechten Weiterführung des Gartenbaubetriebes zu zerstreuen, **ist die textliche Festsetzung Nr. 3 zur Art der Nutzung gegenüber dem Vorentwurf des Änderungs- und Ergänzungsplanes um eine sog. „Fremdkörperfestsetzung“ zu Gunsten des Gartenbaubetriebes gem. § 1 Abs. 10 BauNVO ergänzt worden**, um einen erweiterten Bestandsschutz für diesen Betrieb noch mehr abzusichern. Danach sind Erweiterungen und Änderungen der vorhandenen Anlagen des Gartenbaubetriebes innerhalb der Grenzen der heutigen Betriebsflächen ebenso allgemein zulässig wie die Erneuerung von Betriebsanlagen auf den heutigen Betriebsgrundstücken. (Ergänzung gem. § 4a Abs. 3 BauGB nach Offenlage des Planentwurfes)

Erweiterungen sind dabei solche Baumaßnahmen, die den vorhandenen Bestand innerhalb der heutigen Grundstücksgrenzen des Betriebes ergänzen. Die allgemein zulässigen Änderungen beziehen sich auf die Veränderung der äußeren Gestalt oder des Inneren der bestehenden Betriebsanlagen. Die Erneuerung ist die Beseitigung der vorhandenen Betriebsanlagen mit anschließender Neuerrichtung an gleicher Stelle.

Auf diese Weise hat Herr Gronotte trotz der Überplanung auch weiterhin einen unmittelbaren Anspruch auf Genehmigung notwendiger Umstrukturierungen seines vorhandenen Gartenbaubetriebes; er ist nicht auf eine Ermessensentscheidung angewiesen. Der von ihm befürchtete Eingriff in die Eigentumsgarantie ist daher schon vom Grundansatz her nicht mehr denkbar, da diese Umstrukturierungsmaßnahmen allgemein zulässig bleiben.

Diese Rechtslage entspricht vom Grundansatz her der Rechtslage bei den östlich der Holländerstraße bereits im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes liegenden Gärtnerflächen. Hierfür ist seinerzeit bei Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden, wobei dieser Bereich gleichzeitig als „Flächen für den vorhandenen Gartenbaubetrieb“ festgelegt worden ist. Diese Festsetzung ist wohl ebenfalls als Fremdkörperfestsetzung im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO zu verstehen.

Festzuhalten ist also, dass sich durch die anstehende Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes die Rechtslage für den bestehenden Gartenbaubetrieb in keiner Weise ändert. Dem anstehenden Planvorhaben geht es lediglich darum, die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsläden nur noch ausnahmsweise zuzulassen, um auf diese Weise

zentrenschädigende Einzelhandelsvorhaben wie die hier in Rede stehende Ansiedlung eines Lidl-Discountmarktes verhindern zu können.

- Wenn für dessen Abwehr die Gebietskategorie eines allgemeinen Wohngebietes festgesetzt wird, entsteht daraus für Herrn Gronotte in keiner Weise eine Pflicht, sein Gärtnergelände auch tatsächlich für Wohnbauzwecke zu nutzen. Es steht ihm völlig frei, von dieser Wohnbaumöglichkeit keinen Gebrauch zu machen. Dann verbleibt es eben bei der das Umfeld nicht störenden gartenbaulichen Nutzung. Dass diese Überplanung auch keine steuerlichen Nachteile mit sich bringt, ist im diesseitigen Schreiben vom 13. März 2006 bereits klargestellt worden.
- Die Einschätzung, dass im Bereich des derzeitigen Gartenbaubetriebes eine ausreichende Wohnqualität aufgrund der zu erwartenden Immissionen nicht erreicht werden könne, wird nicht geteilt. Es gibt sehr wohl geeignete technische Möglichkeiten, die zu erwartenden Immissionskonflikte zu bewältigen. Diese Möglichkeiten sind in der Planbegründung vom Ansatz her angeführt und werden bei der Realisierung der Wohnnutzung konkretisiert.
- Wenn Herr Gronotte Zweifel hat, in diesem Bereich eine marktfähige Wohnbebauung zu realisieren, mag er seine gartenbauliche Nutzung fortsetzen. Durch die Überplanung wird er – wie bereits oben klargestellt – in keiner Weise gezwungen, eine Wohnbaunutzung zu realisieren, die er für nicht marktfähig, für steuerschädlich oder für ihn auch unter anderen Gesichtspunkten nachteilig hält.
Mit der vorliegenden Planung geht es der Stadt allein darum, auf diesem Gärtnergelände die Ansiedlung eines zentrenschädigenden Lebensmitteldiscountmarktes zu verhindern, nicht aber darum, die gartenbauliche Nutzung gegenüber dem bislang nach § 34 BauGB zulässigen Rahmen einzuschränken oder aber Herrn Gronotte gar zu unwirtschaftlichen und steuerlich nachteiligen Wohnbaunutzungen zu veranlassen.
- Dabei vertritt die Stadt die Auffassung, dass ein Lebensmitteldiscountmarkt an diesem Standort ohnehin wegen seiner schädlichen Auswirkungen auf das im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt abgegrenzte Stadtteilzentrum entlang der Alten Bahnhofstraße gemäß § 34 Abs. 3 BauGB unzulässig ist. Die vorliegende Abwehrplanung ist nur rein vorsorglich für den Fall in Angriff genommen worden, dass die Rechtsprechung die maßgeblichen Kriterien dieser neuen Vorschrift des § 34 Abs. 3 BauGB anders auslegen und den Lebensmitteldiscountmarkt als einen der Versorgung des Gebiets dienenden Laden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ansehen sollte.

Nach Offenlage des Entwurfes zur 15. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. M 79 , Kennwort: „ Johanneskirche“ wurde gem. § 4a Abs. § BauGB noch folgende Textliche Festsetzung Nr. 3 aufgenommen:

Gem. § 1 (10) BauNVO sind im WA-Gebiet Erweiterungen und Änderungen der vorhandenen Anlagen des Gartenbaubetriebes innerhalb der Grenzen der heutigen Betriebsflächen sowie die Erneuerung von Betriebs Anlagen auf den heutigen Betriebsgrundstücken allgemein zulässig.

6.2 Art der Nutzung: WB

Südlich der Alten Bahnhofstraße zwischen Holländerstraße bis zur Ecke Dechant-Römer-Straße soll die vorhandene Geschäfts- und Wohnnutzung analog der Darstellung im Flächennutzungsplan sowie der Ausweisung entlang der übrigen Alten Bahnhofstraße im Bebauungsplan als besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt werden.

Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Nutzungen eine besondere Eigenart aufweisen.

Die Eigenart der Alten Bahnhofstraße als Haupteinkaufsachse in Mesum soll erhalten und fortentwickelt werden.

6.3 Maß der Nutzung

Das **Maß der Nutzung** wird durch die Geschossigkeit sowie durch die GRZ und GFZ festgelegt; diese Werte entsprechen den örtlichen Gegebenheiten sowie der Umgebungsbebauung.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) westlich der Holländerstraße wird aufgrund der prägenden Umgebung eine maximale 2-geschossige lockere Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt; im Bereich südlich der Alten Bahnhofstraße im besonderen Wohngebiet (WB) wird analog der vorhandenen Wohn- und Geschäftsbebauung die maximale 3-Geschossigkeit festgelegt.

Die überbaubare Fläche wird großzügig festgelegt.

7 Umweltbericht

7.1 Einleitung

7.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Mit der 15. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. M 79, Kennwort „Johanneskirche“ wird der seit 1984 rechtsverbindliche Bebauungsplan an der Südwestecke seines bisherigen Geltungsbereiches um ein etwa 1,12 ha großes, bereits weitgehend bebautes Gelände ergänzt. Der Änderungs- und Ergänzungsbereich wird durch die Alte Bahnhofsstraße im Nordwesten, Die Holländerstraße im Osten und die Dechant-Römer-Straße im Süden begrenzt.

Im Änderungs- und Ergänzungsbereich werden im Einzelnen folgende Nutzungen festgesetzt:

- besonderes Wohngebiet (WB, GRZ 0,6, max. 3-geschossig): ca. 5.018 m²
- allgemeines Wohngebiet (WA, GRZ 0,4, max. 2-geschossig): ca. 6.205 m²

Entsprechend der Ausweisung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Rheine und der besonderen örtlichen Gegebenheiten, wird mit dem Bebauungsplan für die vorhandene Wohn- und Geschäftsbebauung an der Südseite der Al-

ten Bahnstraße ein besonderes Wohngebiet (WB), in maximal 3-geschossiger Bauweise und mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Hiermit soll der bestehenden Eigenart und Nutzung der Alten Bahnhofstraße als Haupteinkaufsachse und Stadtteilzentrum in Mesum Rechnung getragen und deren weitere Fortentwicklung gesichert werden.

Der südliche Teil des Planbereiches, der derzeit noch zu einem großen Teil mit Gewächshäusern eines Gartenbaubetriebes bebaut ist, wird als allgemeines Wohngebiet (WA) in maximal 2-geschossiger, offener Bauweise und mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der Ausweisung im rechts-wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine und der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnbebauung. Der vorhandene Gartenbaubetrieb ist in dem ausgewiesenen WA-Gebiet weiterhin zulässig. Die Betriebsfortführung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten.

Vordringliches Ziel der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist es, eine vom Eigentümer der Gartenbaufläche beantragte Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im südlichen Planbereich zu verhindern, da hierdurch schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich, der sich beider-seits der Alten Bahnstraße etabliert hat, zu erwarten wären. Mit der Auswei-sung von Wohnbaufläche in diesem Bereich soll eine städtebaulich integrierte Nutzung des Areals als Alternative zu der derzeitigen gartenbaulichen Nutzung vorbereitet werden.

7.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grund-sätze formuliert, die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind (s. Tabelle 1).

Insbesondere im Rahmen der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen, sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Rolle als Funktionsträger übernehmen. Deren Funk-tionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schüt-zen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Folgende Zielaussagen der Fachgesetze sind für den vorliegenden Bebauungsplan relevant:

Tab. 1: Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.
	Bundesimmissionschutzgesetz incl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> * die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, * die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, * die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie * die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> * die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie * die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind <ul style="list-style-type: none"> * der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als * Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, * Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, * Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), * Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, * Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, * der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, * Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, * die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.

Wasser	Wasserhaus- haltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswasser- gesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Luft	Bundesimmissions- schutzgesetz incl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Klima	Landschaftsge- setz NW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Land- schaft	Bundesnatur- schutzgesetz / Land- schafts-gesetz NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

Direkte, für das eigentliche Plangebiet relevante Ziele von Fachplänen existieren nur in Form des Regionalplanes des Regierungsbezirkes Münster, Teilabschnitt Münsterland, der in Nordrhein-Westfalen gleichzeitig auch den Landschaftsrahmenplan darstellt. Die für den Planbereich relevanten Aussagen des Regionalplans sind Kap. 7.2.1.1 zu entnehmen.

Ein Landschaftsplan besteht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und sein Umfeld nicht, da es sich um einen Innenbereich handelt. Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes sind in Rheine nicht vorhanden.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

7.2.1.1 Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan Teilabschnitt Münsterland stellt den Planbereich als Wohnsiedlungsbereich und, wie die gesamte Ortslage von Mesum, auch als Bereich zum Schutz der Gewässer dar.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine weist den nördlichen Teil des Änderungs- und Ergänzungsbereichs, bzw. die vorhandene Bebauung an der Südseite der Alten Bahnhofstraße, als Mischgebiet und den südlichen Teil des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche aus.

Für den Planbereich bestehen keine planungsrechtlichen Vorgaben zum Schutz von Natur und Landschaft (FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile). Es handelt sich um einen planungsrechtlichen Innenbereich.

An der Alten Bahnhofstraße/Einmündung Holländerstraße befindet sich eine 1926 erbaute Fabrikantenvilla „Schaubsche Villa“ die als Baudenkmal geschützt ist.

7.2.1.2 Anthropogene Nutzungen und Einflüsse

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich liegt innerhalb der verdichtet bebauten Ortslage von Mesum. Die im Änderungs- und Ergänzungsbereich befindliche 2-3-geschossige Bebauung mit unterschiedlicher gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung an der Südseite der Alten Bahnhofstraße, gehört zur Hauptgeschäftslage des Stadtteiles Mesum, die sich insgesamt entlang der Alten Bahnhofstraße, zwischen der Rheiner Straße im Norden und der Dechant-Römer-Straße im Süden, erstreckt. Das Stadtteilzentrum Mesum, das neben einem Supermarkt und zwei Lebensmitteldiscountern etwa 25 weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe umfasst, dient insbesondere der Grundversorgung von Mesum und der angrenzenden Ortsteile Hauenhorst und Elte.

Der südliche Teil des Änderungs- und Ergänzungsbereiches wird überwiegend von den aufstehenden Gewächshäusern und Betriebsgebäuden eines Gartenbaubetriebes eingenommen. Dieser auf die Produktion von Heidepflanzen spezialisierte Betrieb, ist in den letzten Jahren weitestgehend in den benachbarten Ortsteil Elte verlagert worden. Neben der mit den Gewächshäusern und Betriebsgebäuden bestandenen Fläche (ca. 3.200 qm) werden kleinere Flächen im südwestlichen Teil des Änderungs- und Ergänzungsbereiches als private Gartenflächen genutzt. Eine etwa 800 qm große, eingezäunte Fläche an der Holländerstraße, nördlich der Gärtnereigebäude wird als Reit- und Bewegungsfläche für die Freizeitpferdehaltung genutzt.

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich ist von öffentlichen Straße umgeben. Die Holländerstraße mit etwa 5 m breiter, asphaltierter Fahrbahn und unbefestigten Seitenstreifen dient lediglich der Erschließung des Gärtnereigeländes und einiger Wohngebäude. Die Alte Bahnhofstraße ist auf Höhe des Planbereiches als Tempo-30-Zone ausgewiesen, sie ist beidseitig mit Gehwegen und Parkstreifen versehen. Die Alte Bahnhofstraße dient der Erschließung des Stadtteilzentrums mit den ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben und ist im nördlichen Teil auch verkehrsberuhigt ausgebaut. Die an der Südseite des Planbereiches verlaufende Dechant-Römer-Straße (L 578) ist als innerörtliche Hauptverkehrsstraße klassifiziert. Die Landesstraße L 578 hat eine wichtige überörtliche Verbindungsfunktion in Ost-West-Richtung zwischen Steinfurt, Mesum (B 481) und Elte (B 475). Auf Höhe der Einmündung der Rheiner Straße, ca. 350 m östlich des Planbereiches, ist die L 578 mit etwa 9.450 Kfz/24 Std. belastet.

Das nähere Umfeld des Planbereiches ist, abgesehen von der Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe beiderseits der Alten Bahnhofstraße, überwiegend geprägt von offener Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern mit den zugehörigen privaten Grünflächen.

7.2.1.3 Naturräumliche Gliederung

Der Planbereich gehört zur Naturräumlichen Haupteinheit „Westmünsterland“ und hier zur Untereinheit 544.09 „Hollicher Feld“, welche sich westlich des „Münsterländer Emstales“ erstreckt. In diesem flachen Talsandgebiet treten einzeln Grundmoräneninseln und Dünenfelder auf. Ursprünglich stockten auf den grundwassernahen Standorten feuchte Stieleichen-Birkenwälder und auf den trockenen Flugsanden trockene Stieleichen-Birkenwälder.

Der Planbereich und sein Umfeld liegen im Ortszentrum von Mesum und sind seit langem weitgehend bebaut bzw. versiegelt. Charakteristische Elemente des Naturraumes sind nicht mehr vorhanden.

7.2.1.4 Geologie und Boden

Die Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen weist für den Planbereich überwiegend fluviatile Ablagerungen aus dem Pleistozän aus. Es handelt sich dabei um fein- mittelsandige, teils schluffige Sedimente der Ems. Diese, als Uferwall bezeichneten Ablagerungen, haben sich bei Hochflutphasen der Ems während der Weichsel-Kaltzeit gebildet. Nur in der westlichen Ecke des Geltungsbereiches, im Kreuzungsbereich Alte Bahnhofstraße/Dechant-Römer-Straße sind jüngere Auen-sande aus dem Holozän anzutreffen. Diese Ablagerungen ziehen sich in einem schmalen Band einer ehemaligen Bachau weiter nach Norden durch die bebaute Ortslage.

Die Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Blatt L 3710 Rheine, weist für den Planbereich überwiegend Plaggenesch aus. Die Eschböden haben sich auf den ursprünglich armen, sandigen Böden über einen langen Zeitraum durch den vom Menschen durchgeführten Plaggenauftrag gebildet. In den historischen Siedlungsrandbereichen, auf den alten Ackerstandorten, ist der so entstandene Bodentyp „Plaggenesch“ in Rheine noch relativ weit verbreitet, wengleich heute auch bereits vielfach bebaut.

Im westlichen Eckbereich grenzt ein relativ schmaler Gürtel Gleyboden an, der eine ursprünglich feuchte sich in nördliche Richtung erstreckende ehemalige Niederung markiert.

Die Böden im Änderungs- und Ergänzungsbereich und seinem näheren Umfeld sind bereits seit langem weitgehend überbaut oder durch unterschiedliche Anfüllungen gravierend verändert worden. Ein natürlicher Bodenaufbau ist daher nicht mehr gegeben. Die natürlichen Bodenfunktionen sind in weiten Teilen zerstört und auch auf den bisher noch nicht überbauten Flächen erheblich beeinträchtigt. Für den Planbereich und sein unmittelbares Umfeld sind derzeit keine Bodenbelastungen mit Schadstoffen oder Altablagerungen bekannt.

7.2.1.5 Wasser

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.

Der Grundwasserflurabstand liegt im Planbereich überwiegend zwischen 2,0 und 2,5 m unter Flur. In der Hydrogeologischen Karte ist der Planungsraum als Grundwasserleiter mit geringer Mächtigkeit und guter Porendurchlässigkeit oder als Grundwasserleiter mit großer Mächtigkeit und geringer Porendurchlässigkeit dargestellt. Der westliche Teil des Ergänzungsbereichs ist als Grundwasserleiter mit geringer Mächtigkeit und mäßiger Porendurchlässigkeit ausgewiesen.

Wie der gesamte Siedlungsraum von Mesum, ist auch der Planbereich im Regionalplan als Bereich zum Schutz der Gewässer dargestellt. Ein Wasserschutzgebiet ist im Planungsraum nicht ausgewiesen.

Aufgrund der bereits großflächigen Versiegelung des Planbereiches, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nur in geringem Umfang gegeben. Die Beseitigung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt derzeit über Mischwasserkanäle in den angrenzenden öffentlichen Straßen.

7.2.1.6 Luft

Für die Schadstoffbelastung der Luft liegen derzeit keine aktuellen Daten für den Planbereich vor. Eine grobe Orientierung bieten hierzu die für einen Standort am südlichen Stadtrand von Rheine vorliegenden Immissionsmessungen aus den Jahren 1988 und 1995. Bei diesen über einen Zeitraum von einem bzw. zwei Monaten durchgeführten Untersuchungen u. a. zu den Schadstoffen SO₂, NO, NO₂, CO und Schwebstaub lagen die Werte deutlich unter den geltenden Grenzwerten. Für den Änderungsbereich bestehen Immissionsbelastungen (Schadstoffe und Stäube) aus dem innerörtlichen Straßenverkehr auf der Alten Bahnhofstraße und insbesondere der Dechant-Römer-Straße (L 578), als innerörtliche Hauptverkehrsstraße. Aufgrund der hohen Verkehrsmengen (ca. 9.450 Kfz/24 Std. auf Höhe der Einmündung Rheiner Straße) gehen von dem Straßenverkehr auf der Dechant-Römer-Straße (L578) erhebliche Schadstoffemissionen für den direkt anliegenden Planbereich aus.

Weitere wesentliche, auf den Planbereich einwirkende Schadstoff-Emittenten sind im näheren Umfeld nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Von den zwei Fabrikbetrieben, die sich etwa 250 m westlich (Eisengießerei Fa. Reckers, Dille 9) und ca. 200 m südwestlich (Fa. Schröder, Vogel, Textilrohstoffe, Industriestraße 14) des Planbereiches befinden, gehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine wesentlichen Beeinträchtigungen für den Planbereich aus. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Emissionen dieser Betriebe im Rahmen der nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz einzuhaltenden Grenzwerte und der auf dieser Grundlage erteilten Genehmigungen bewegen.

7.2.1.7 Lärm

Neben den stofflichen Emissionen gehen von dem Straßenverkehr, insbesondere auf der Dechant-Römer-Straße (L 578), auch erhebliche Lärmemissionen aus, die die Wohnqualität im Planbereich beeinträchtigen.

Die Dechant-Römer-Straße (L 578) ist im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Rheine als Hauptverkehrsstraße klassifiziert und weist auf Höhe der Einmündung Rheiner Straße, etwa 350 m östlich des Planbereiches, eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge von ca. 9.450 Kfz auf. Nach einer schalltechnischen Berechnung des Sachverständigenbüros Uppenkamp + Partner aus dem Jahr 2000 resultiert aus der angesetzten Verkehrsmenge bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h und einem Lkw-Anteil von 20 % bei Tag und 10 % bei Nacht ein Emissionspegel, bezogen auf einen 25 m-Abstand zur Fahrbahnmitte von 65,6 dB(A) bei Tag und 54,5 dB(A) bei Nacht.

Nach Angaben der Lärminderungsplanung der Stadt Rheine, bestehen an der Südseite des Planbereiches, ausgehend von dem Straßenverkehr auf der L 578, erhebliche Lärmimmissionen zwischen 55 und 70 dB(A) bei Tag in einem Bereich von etwa 30 m Tiefe. Bei Nacht bestehen an der Südseite des Geltungsbereiches erhebliche Lärmimmissionen von 45 bis 60 dB(A) in einem etwa 35 m breiten Streifen entlang der Verkehrsfläche der L 578. Für die bereits vorhandene Wohn- und Geschäftsbebauung an der Südseite der Alten Bahnhofstraße bestehen an den zur Straße hin orientierten Gebäudeteilen Lärmimmissionen von etwa 55-60 dB(A) tagsüber und 45-55 dB(A) nachts.

Die für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts, werden

insbesondere in einem 20 bis 25 m breiten Streifen entlang der gesamten südlichen Grenze des Geltungsbereiches deutlich überschritten.

7.2.1.8 Klima

Das Rheiner Stadtgebiet liegt im Klimabezirk Münsterland. Das Klima ist vom atlantischen Einfluss geprägt. Relativ feuchte und kühle Sommer und milde Winter sind hierfür charakteristisch. Die Hauptwindrichtung ist Südwest. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt bei etwa 730 mm.

Da der Änderungs- und Ergänzungsbereich in einer aufgelockerten, gemischten Baufläche mit relativ geringerem Grünflächenanteil liegt, ist insgesamt von einer gedämpft verlaufenden Erwärmungs- und Abkühlungsrate, nächtlicher Überwärmung bei Strahlungswetterlagen und einem dadurch bedingt veränderten Feuchtefeld auszugehen. Des Weiteren können reduzierte Windgeschwindigkeiten, Böigkeit und Düseneffekte je nach Richtung und Geschwindigkeit, im Umfeld der vorhandenen Bebauung auftreten.

Der Planbereich selbst, hat aufgrund seiner geringen Größe und des hohen Anteils bereits bebauter und versiegelter Flächen, keine wesentliche Bedeutung für das lokale Mikroklima.

7.2.1.9 Biotoptypen, Flora und Fauna

Der ca. 1,12 ha große Änderungs- und Ergänzungsbereich ist heute bereits etwa zur Hälfte bebaut und mit befestigten Flächen versiegelt. Bei den unversiegelten Flächen handelt es sich um privat genutzte Gartenflächen, eine ca. 690 qm große, brach gefallene Gartenfläche ohne wesentlichen Gehölzbestand und eine vegetationslose Reitplatzfläche von etwa 790 qm Größe, sowie kleinere, mit Grasaufwuchs bestandene Abstandsflächen an den vorhandenen Gewächshäusern und Betriebsgebäuden der Gärtnerei.

Höherer Gehölzbestand findet sich nur auf den Gartenflächen im südwestlichen Eckbereich des Plangebietes. Neben Eibenhecken, Ziersträuchern und einigen höheren Koniferen, sind einzelne, etwa 10 bis 18 m hohe Solitärbäume (2 Rotfichten, 1 Rotbuche, 1 Birke, 1 Spitzahorn und 1 Kastanie) sowie einige hochstämmige Obstbäume (Apfel, Pflaume, Kirsche) in den privaten Gartenflächen im südwestlichen Teil des Ergänzungsbereiches vorhanden. Eine Rotbuche mit einem Stammdurchmesser von etwa 50 cm, auf dem Grundstück Alte Bahnhofstraße 33 und ein Spitzahorn mit einem Stammdurchmesser von etwa 40 cm, in der Gartenfläche hinter dem Haus Nr. 31, sind nach der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine geschützt.

Im Umfeld des Änderungs- und Ergänzungsbereiches sind Straßen- und Stellplatzflächen, sowie Wohn- und Geschäftsgebäude mit zumeist strukturarmen, kleineren Garten- und Grünflächen vorhanden. Südlich des Planbereiches ist ausschließlich offene Wohnbebauung mit Privatgärten vorhanden. Östlich des Änderungs- und Ergänzungsbereiches, auf der anderen Seite der Holländerstraße, liegt noch eine knapp 3.000 qm große, offene Kulturfläche des Gärtnereibetriebes, sowie zugehörige Wohn- und Betriebsgebäude.

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich ist weitestgehend anthropogen überformt und weist keine natürlichen oder naturnahen Standortbedingungen und Strukturen auf. Aufgrund seiner Ausprägung, Kleinflächigkeit und Lage im bebauten Siedlungsbereich erfüllt der überplante Bereich sowohl für die Flora als auch für die Fauna keine wesentlichen Lebensraumfunktionen.

7.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf eine Ergänzung des Bebauungsplanes würde sich der Umweltzustand gegenüber der heutigen Situation voraussichtlich nicht wesentlich verändern, sofern die erwerbsgärtnerische Nutzung im südlichen Planbereich aufrechterhalten würde. Andernfalls wäre eine Wohnbebauung oder auch eine nicht störende und den zentralen Versorgungsbereich nicht beeinträchtigende, gewerbliche Bebauung in ähnlicher Weise wie sie mit dieser Planung vorbereitet wird und mit nahezu gleichen Umweltauswirkungen auch nach § 34 BauGB umsetzbar. Insofern würde sich ein Planverzicht voraussichtlich nicht wesentlich auf die weitere Entwicklung des Umweltzustandes auswirken.

7.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

7.2.3.1 Schutzgut Mensch

Die projektierte Wohnbebauung im südlichen Teil des Änderungs- und Ergänzungsbereiches (WA-Gebiet) wird in einem ca. 20 - 25 m breiten Streifen entlang der Dechant-Römer-Straße (L 578) erheblichen Lärm- und Schadstoffemissionen aus dem Straßenverkehr ausgesetzt. Die für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts, werden in diesem Bereich jeweils überschritten. Die deutliche Überschreitung der Orientierungswerte macht Schallschutzmaßnahmen für den Bereich entlang der Dechant-Römer-Straße erforderlich, um eine ausreichende Wohnqualität zu gewährleisten. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten scheiden hierfür aktive Schallschutzmaßnahmen, in Form von Schallschutzwänden oder -wällen generell aus. Daher sind geeignete bautechnische Maßnahmen wie entsprechend schallgedämmte Außenbauteile, Fenster, Türen und Lüftungseinrichtungen, sowie eine möglichst lärmquellenabgewandte Anordnung der Wohn- und Schlafräume im Gebäude und eine optimierte Gebäudestellung zum Schutz der Außenwohnbereiche vorzusehen. Im Bebauungsplan sind entlang der Dechant-Römer-Straße Flächen für Vorkehrungen zum passiven Lärmschutz, mit Angabe der erforderlichen Schallschutzklasse nach VDI 2719 festgesetzt.

Während der Bauphase wird es, bedingt durch Lärm- und Staubeentwicklung, sowie Baustellenverkehr, zu betriebsbedingten Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohn- und Geschäftsnutzungen kommen. Diese Störungen treten aber nur vorübergehend und aufgrund der geringen Anzahl von neuen Baugrundstücken auch nur in relativ geringem Umfang auf. Dauerhaft gehen von der projektierten Neubebauung anlagebedingte Emissionen aus Hausbrand und Anliegerverkehr aus. Diese neu entstehenden Emissionen werden jedoch nicht über das in ländlichen Wohnsiedlungsbereichen allgemein übliche und insgesamt zu vernachlässigende Maß hinausgehen. Insgesamt sind mit Umsetzung der Planung keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die heute bereits im Nahbereich lebenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten.

7.2.3.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Aufgrund der bereits heute bestehenden, weit reichenden Bebauung und gärtnerischen Nutzung des Planbereiches, sind wesentliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen nicht zu erwarten. Mit Umsetzung der Planung vorzunehmende Eingriffe in gärtnerisch genutzte bzw. gestaltete Flächen und Gehölzbestände, können im Bereich der Gärten der neuen Wohnbauflächen in ähnlicher Weise wieder hergestellt bzw. ausgeglichen werden. Auch eine Beeinträchtigung angrenzender Lebensräume oder im Umfeld vorhandener Arten- und Lebensgemeinschaften, ist mit Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

7.2.3.3 Schutzgüter Boden und Wasser

Mit der Bebauungsplanänderung und -ergänzung werden zusätzliche Flächenversiegelungen und Bodeneingriffe nur auf geringer Fläche vorbereitet. Zudem ist der Standort bereits überwiegend durch die vorhandene Bebauung und frühere Bodenveränderungen beeinträchtigt.

Aufgrund der geringen Flächengröße und der räumlichen Situation, sind auch keine wesentlichen Einflüsse auf das Grundwasser oder im weiteren Umfeld vorhandene Oberflächengewässer zu erwarten.

7.2.3.4 Schutzgüter Luft und Klima

Die derzeit im Planbereich bestehenden Schadstoffimmissionen resultieren in erster Linie aus dem Straßenverkehr und werden sich mit Umsetzung der Planung nicht verändern. Die mit Umsetzung der Planung hinzuziehenden Bewohner werden Emissionen aus dem Straßenverkehr ausgesetzt. Eine Überschreitung derzeit zulässiger Grenzwerte ist nach heutigem Kenntnisstand allerdings nicht gegeben. Aus den Immissionen resultierende gesundheitliche Beeinträchtigungen sind also nicht zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf das Mikroklima im Planbereich selbst und in seinem unmittelbaren Umfeld sind mit Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da der Planbereich nur eine relativ kleine Fläche umfasst und da auch weiterhin von einer aufgelockerten Bebauung geringer Höhe und mit relativ hohem Grün- bzw. Freiflächenanteil auszugehen ist.

7.2.3.5 Schutzgut Landschaft

Mit Umsetzung der Planung wird das Landschaftsbild und die Funktion der Landschaft im wohnungsnahen Umfeld gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht beeinträchtigt. Die im südlichen Teil des Änderungs- und Ergänzungsbereichs vorgesehene Wohnbebauung, fügt sich in die im näheren Umfeld vorhandene Wohnbebauung gleichartig ein.

7.2.3.6 Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Kulturgüter sowie Bau- oder Bodendenkmale werden nach dem derzeitigen Kenntnisstand von der Planung nicht berührt oder beeinträchtigt. Das an der Ecke Holländerstraße/Alte Bahnhofstraße vorhandene, denkmalgeschützte Gebäude ist im Bebauungsplan als Denkmal kenntlich gemacht. Die weitere Erhaltung dieses Gebäudes wird durch die Planung nicht beeinflusst.

7.2.3.7 Schutzgüter – Wechselwirkungen

Der heutige Zustand des Planbereiches und seines direkten Umfeldes ist in erster Linie durch die weit reichenden und seit langem bereits wirksamen, baulichen Eingriffe des Menschen geprägt. Natürliche Wechselwirkungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen und Tierwelt sind infolge der weit reichenden Bebauung und Bodenversiegelung im Planbereich selbst aber auch in seinem unmittelbaren Umfeld nur noch in stark eingeschränktem Maße vorhanden. Die vorliegende Planung bewirkt eine Zunahme der Flächenversiegelung und Bebauung nur in relativ geringem Umfang. Aufgrund der nur geringen Größe des Änderungs- und Ergänzungsbereiches, seiner Lage im Innenbereich und der räumlichen Gegebenheiten, wird die Planung insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter haben.

7.2.4 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

7.2.4.1 Vermeidungsmaßnahmen, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Mit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird der gesetzlichen Vorgabe des BauGB nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden durch eine vorrangige Nachverdichtung und Innenentwicklung entsprochen. Ein entsprechender zusätzlicher Flächenverbrauch im unbebauten Siedlungsrandbereich kann hierdurch vermieden werden. Zudem werden die bereits vorhandene Infrastruktur und die bestehenden Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung ausgenutzt, ohne dass wesentlicher zusätzlicher Aufwand oder eine weitere Flächeninanspruchnahme hierfür erforderlich wären.

Aufgrund der erheblichen Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich und sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden. Wie oben bereits ausgeführt wurde, sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände o. Ä. hier realisierbar. Im Bebauungsplan sind daher entlang der Dechant-Römer-Straße Flächen für Vorkehrungen zum passiven Lärmschutz, mit Angabe der erforderlichen Schallschutzklasse nach VDI 2719 festzusetzen. Für den Bereich von der Fahrbahnmitte bis zu einer Tiefe von 15 m in Richtung des Planbereiches, wird die Schallschutzklasse 3 und für den Bereich von 15 bis 30 m von der Fahrbahnmitte aus gemessen, die Schallschutzklasse 2 festgesetzt. Fenster, Türen und Lüftungssysteme von allen Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind, sind entsprechend der angegebenen Schallschutzklassen einzubauen.

Des Weiteren wird empfohlen, geeignete Lärmschutzmaßnahmen für die Außenwohnbereiche vorzusehen. Hierfür kommt in erster Linie eine optimierte Gebäudeanordnung in Betracht. Terrassen, Balkone und Gartenflächen sind so anzuordnen, dass sie durch das Gebäude möglichst ausreichend vor den Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs geschützt sind.

7.2.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß der im BauGB für die Bauleitplanung geregelten Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 BauGB). Da die mit der Änderung- und Ergänzung des Bebauungsplanes planungsrechtlich vorbereiteten Nutzungen bereits vorher nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zulässig waren und auch teilweise bereits vorhanden sind, werden mit der Planung keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Die mit einer Bebauung bisher noch nicht überbauter Gartenflächen entstehenden Verluste von Grünflächen und Gehölzbeständen, werden mit der Neuanlage von Gärten im Wohngebiet weitestgehend kompensiert. Sofern Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine unterliegen für die Realisierung einer Bebauung entfernt werden müssen, so werden über das erforderliche Genehmigungsverfahren entsprechende Ersatzanpflanzungen zur Auflage gemacht.

7.2.5 Darstellung der wichtigsten anderweitigen Lösungsvorschläge

Anderweitige Lösungsvorschläge müssen sich am Geltungsbereich und der Zielsetzung des Bebauungsplanes sowie den planungsrechtlichen Voraussetzungen orientieren. Die von dem Eigentümer des Gärtnergeländes beantragte gewerbliche Nutzung durch einen Verkaufsmarkt (Lebensmitteldiscounter) für den nunmehr als WA-Gebiet ausgewiesenen Teil des Änderungs- und Ergänzungsbereiches, ist aufgrund der erwarteten negativen Auswirkungen auf das vorhandene Versorgungszentrum im Bereich der Alten Bahnhofstraße abzulehnen. Der südliche Planbereich liegt außerhalb des mit dem vom Rat der Stadt Rheine einstimmig verabschiedeten Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen, zentralen Versorgungsbereiches von Mesum. Insofern ist, entsprechend der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, als Alternative zu der heute bestehenden und weiterhin zulässigen gärtnerischen Nutzung des Areals, allein die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für den südlichen Teil des Änderungs- und Ergänzungsbereiches als Folgenutzung realistisch und umsetzbar. Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches wird mit der Ausweisung eines besonderen Wohngebietes eine der bestehenden Wohn- und Geschäftsnutzung sowie den Ausweisungen im übrigen Teil der Alten Bahnhofstraße entsprechende Festsetzung getroffen. Eine andersartige Festsetzung kommt für diesen Planbereich daher nicht infrage.

7.2.6 Beschreibung der verbleibenden erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten, da gegenüber dem heutigen Zustand keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter oder den Naturhaushalt entstehen.

7.3 Zusätzliche Angaben

7.3.1 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Beurteilung der im Planbereich bestehenden Verkehrslärmimmissionen lagen keine aktuellen Zählungen zu den auf Höhe des Planbereiches tatsächlich existierenden Verkehrsmengen bzw. Fahrzeugzahlen vor. Auch eine schalltechnische Untersuchung ist für den Planbereich nicht vorgenommen worden. Die Angaben zu der von der L 578 ausgehenden Verkehrslärmbelastung und den zum Lärmschutz festzusetzenden Schallschutzklassen, wurden aus der im Jahr 2000 erstellten schalltechnischen Untersuchung zu dem etwa 300 m südöstlich liegenden Bebauungsplangebiet „Wohnpark Mesum“ übertragen. Dies erscheint aufgrund der Nähe zum Planbereich und der für die genannte schalltechnische Beurteilung sehr hoch angesetzten Verkehrsmengen vertretbar. Weitere Angaben zur Verkehrslärmbelastung im Planbereich wurden der Lärminderungsplanung der Stadt Rheine entnommen. Diese Daten beruhen jedoch auf relativ groben Abschätzungen der Verkehrsmengen und sind daher nur als Orientierungswerte zu verstehen.

Auch bezüglich der Luftqualität bzw. der für den Planbereich relevanten Schadstoffbelastungen, liegen keine Untersuchungen oder näheren Angaben vor. Weitere Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

7.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Die planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen werden zum einen durch die zuständigen Fachabteilungen der Stadtverwaltung und zum anderen durch die zuständigen Umweltfachbehörden, wie das Staatliche Umweltamt Münster und die zuständigen Fachbehörden auf der Ebene der Kreisverwaltung Steinfurt und der Bezirksregierung Münster, im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung überwacht.

Bei der vorliegenden Planung kommt der Einhaltung der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen eine besondere Bedeutung zu, um gesundheitliche Beeinträchtigungen für die in das allgemeine Wohngebiet neu hinzu ziehenden Bewohner zu vermeiden. Hier wird die Einhaltung der festgesetzten baulichen Schallschutzmaßnahmen durch die Bauordnung der Stadt Rheine im Rahmen der bauaufsichtlichen Prüfungen und Genehmigungen überwacht.

Die Durchführung des Bebauungsplanes ist aber auch im Hinblick auf solche Umweltauswirkungen zu überwachen, die zwar im Umweltbericht und damit bei den planerischen Entscheidungen bedacht worden sind, bei denen aber gewisse Prognoseunsicherheiten bestehen. Die Gefahr, dass die der Bewertung dieser Umweltauswirkungen zugrunde liegenden Prognosen fehlschlagen können, besteht bei der vorliegenden Planung vor allem hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmbeeinträchtigungen.

Die von der L 578 ausgehende Verkehrslärmentwicklung wird durch die Fachabteilung „Öffentliche Verkehrsflächen“ der Stadt überwacht. Sollte der Verkehr auf dieser Landesstraße merklich zunehmen oder sollten auch Lärmbeschwerden betroffener Anwohner eingehen, wird diese Fachabteilung Verkehrszählungen durchführen und gegebenenfalls auch Lärmmessungen vornehmen. Entsprechen-

des gilt für die Verkehrs- und Wohnsammelstraßen im Umfeld des Plangebietes, wenn sich die Verkehrsmenge merklich erhöhen und zu unzumutbaren Lärmbelastungen führen sollte.

Hinsichtlich der auf den Planbereich einwirkenden Lärmemissionen sind zukünftig auch die nach der EU-Umgebungslärmrichtlinie für Hauptverkehrsstrecken vorzulegenden Untersuchungen und Lärmkarten sowie die daraus zu erarbeitenden Lärmaktionspläne zu berücksichtigen. Für den Planbereich ist dies voraussichtlich in Bezug auf die ca. 300 m westlich liegende Bahntrasse Rheine-Münster relevant. Nach dem im BImSchG vorgegebenen Zeitrahmen, sind für die Eisenbahnstrecke (> 30.000 Züge pro Jahr) die Lärmkarten bis 2012 und die Lärmaktionspläne bis 2013 zu erstellen. Die Untersuchungsergebnisse, Karten und Pläne sind der Öffentlichkeit zugänglich zu machen und alle fünf Jahre zu überprüfen.

7.3.3 Zusammenfassende Darstellung des Umweltberichts

Mit der 15. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. M 79, Kennwort: „Johanneskirche“, wird der Geltungsbereich des bereits seit 1984 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes um eine ca. 1,12 ha große Fläche im Eckbereich zwischen der Alten Bahnhofstraße, der Dechant-Römer-Straße und der Holländerstraße ergänzt. Der im Ortskern des Stadtteiles Mesum liegende Planbereich ist entlang der Alten Bahnhofstraße bereits seit langem durchgehend mit zwei- bis dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern bebaut. Der südliche, zur Dechant-Römer-Straße und Holländerstraße hin orientierte Teil des Ergänzungsbereiches, ist zu einem großen Teil mit Gewächshäusern eines Gartenbaubetriebes bestanden. Daneben existieren hier noch privat genutzte Gartenflächen und ein kleinerer Reitplatz.

Mit der Planung wird die vorhandene Wohn- und Geschäftsbebauung an der Südseite der Alten Bahnhofstraße, entsprechend der seit langem bestehenden Mischnutzung und entsprechend der Ausweisungen im übrigen Bereich der Alten Bahnhofstraße, als besonderes Wohngebiet festgesetzt. Hieraus resultieren gegenüber dem bisherigen Zustand faktisch keine Änderungen. Die Festsetzung dient der Sicherung und Fortentwicklung des Bestandes, als Teil des zentralen Einkaufs- und Versorgungsbereiches und Stadtteilzentrums von Mesum, welcher sich entlang der Alten Bahnhofstraße etabliert hat.

Im südlichen Teil des Planbereiches wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, wobei die bisherige erwerbsgärtnerische Nutzung weiterhin zulässig bleibt. Innerhalb dieses Wohnbaugebietes könnten etwa 15 Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Eine Wohnbebauung die der Eigenart der näheren Umgebung entspricht, wäre bereits heute nach § 34 Baugesetzbuch zulässig. Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes dient jedoch der städtebaulichen Ordnung und soll gleichsam auch eine störende oder den zentralen Einkaufs- und Versorgungsbereich entlang der Alten Bahnhofstraße beeinträchtigende, gewerbliche Bebauung in diesem Bereich verhindern.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die bestehenden planungsrechtlichen und städtebaulichen Voraussetzungen aufgezeigt und die heute gegebene Ausgangssituation von Natur und Landschaft sowie die Vorbelastungen im Planungsraum erfasst und dargestellt. Anschließend wurde beschrieben und bewertet, wie sich die Umsetzung des Bebauungsplanes nach heutigem Kenntnisstand voraussichtlich auf die Schutzgüter Menschen, Natur und Landschaft, Luft und Klima, Kultur- und Sachgüter sowie auf die Wechselwirkungen dieser Schutzgüter auswirken wird.

Insgesamt ergeben sich mit Umsetzung dieses Bebauungsplanes keine wesentlichen neuen oder zusätzlichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter von Natur und Landschaft, da bereits weite Teile des Änderungs- und Ergänzungsbereiches bebaut sind. Allerdings bestehen für die Wohnbauflächen entlang der Dechant-Römer-Straße (Landesstraße 578), die hier als innerörtliche Hauptverkehrsstraße klassifiziert ist, erhebliche Immissionsbelastungen aus dem Straßenverkehr. Es werden daher für diesen Bereich bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, mit denen ein wirkungsvoller Lärmschutz für die Innenräume gewährleistet werden kann. Die Außenwohnbereiche bleiben allerdings erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt. Dieses lässt sich nur durch eine möglichst effektive Lärmabschirmung mit den neu entstehenden Wohngebäuden vermindern. Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände oder -wälle sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht umsetzbar.

Da eine Bebauung des Planbereiches in der mit dieser Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes festgesetzten Art und Weise bereits vorher nach § 34 Baugesetzbuch zulässig war, werden mit der Planung keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Es sind daher keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

8 Umsetzung und Realisierung der Planung

Die 15. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. M 79, Kennwort: „Johanneskirche“ ist im Bereich südlich der Alten Bahnhofsstraße bereits realisiert. In diesem Bereich ergeben sich aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes lediglich eine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen.

Im Bereich nördlich der Dechant-Römer-Straße kann die Nutzung als Gartenbaubetrieb weitergeführt werden; falls vom Eigentümer keine eigenbetriebliche Nutzung mehr gewünscht wird, sind in Bezug auf künftige Nutzungen die Vorgaben des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Rheine, 20. Feb. 2006

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin
in Vertretung

Dr. Ernst Kratzsch
Erster Beigeordneter