

B e g r ü n d u n g

**zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 295,
Kennwort: „Wohnpark Mesum“, der Stadt Rheine**

1. Allgemeines

Seit 2003 beinhaltet der seit 2001 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 295, Kennwort: „Wohnpark Mesum“ neben den Wohngebietsflächen auch die Mischgebietsfläche südlich der Dechant-Römer-Straße und zwischen der neuen Gewerbe-/Sondergebietsstraße „Schulten Sundern“ und der Wohngebietsstraße „Am Schultenhof“.

Im Bereich Dechant-Römer-Straße/Am Schultenhof hat sich zwischenzeitlich eine Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsbaufirma etabliert, südlich dieses Betriebsgebäude soll künftig auch ein Betriebswohngebäude errichtet werden.

Nunmehr möchte sich eine Kfz-Werkstatt (Pkw Aufbereitung und Smart Repair) hier ebenfalls etablieren, wobei im südlichen Bereich ein zweigeschossiges Wohnhaus für den Betriebsinhaber realisiert werden soll.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 295, Kennwort: „Wohnpark Mesum“, wird erforderlich, da Kfz-Werkstätten in einem Mischgebiet generell unzulässig sind. Insofern soll in diesem Teilbereich ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden, um so die planerischen Voraussetzungen zur Realisierung einer Kfz-Werkstatt zu schaffen.

Parallel zu dieser Bebauungsplanänderung wird die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: „Dechant-Römer-Straße/Schulten Sundern“, durchgeführt mit dem Inhalt der Umwandlung einer gemischten in eine gewerbliche Baufläche.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung bezieht sich auf die Flurstücke 221 und 317, Flur 10, Gemarkung Rheine Mesum, und befindet sich südlich der Dechant-Römer-Straße und westlich der Straße Schulten Sundern im Stadtteil Mesum.

Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplanänderungsentwurf eindeutig dargestellt.

3. Übergeordnete Vorgaben

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Ausweisung entspricht nicht der angestrebten Etablierung einer Kfz-Werkstatt.

Insofern wird die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: "Dechant-Römer-Straße/ Schulten Sundern" mit dem Inhalt der Umwandlung von einer gemischten Baufläche in eine gewerbliche Baufläche parallel zum Bebauungsplanänderungsverfahren durchgeführt.

4. Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung bezieht sich auf die Flurstücke 221 und 317 und umfasst eine Fläche von 2.801 m² und liegt im Süden des Stadtteiles Mesum südlich der Dechant-Römer-Straße und westlich der Straße Schulten Sundern.

Östlich und südöstlich an diesen Änderungsbereich grenzt das Gewerbe-/Sondergebiet „Mesum-Süd“ an; südlich und südwestlich befindet sich das Wohngebiet „Wohnpark Mesum“ und direkt westlich grenzt ein Mischgebiet (Standort einer Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsbaufirma mit möglichem künftigen Betriebswohnhaus) an.

Der Änderungsbereich befindet sich derzeit im Eigentum der Stadt Rheine.

5. Inhalt der Planänderung

Gegenwärtig ist der Änderungsbereich als Mischgebiet festgesetzt; geändert wird lediglich die Gebietskategorie sowie damit einhergehend die Erhöhung der GRZ, die Anpassung der überbaubaren Fläche sowie die Modifizierung der textlichen Festsetzung die zulässige Betriebswohnung betreffend.

Die bauliche Ausnutzung wie Geschossigkeit und die Bauweise bleiben wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan erhalten. Lediglich das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den Vorgaben der BauNVO von 0,6 auf 0,8 GRZ erhöht sowie die überbaubare Fläche nunmehr auch im Abstand von 3 mtr. zur Straße „Schulten Sundern“ hin.

Im Bürgerbeteiligungsverfahren sollte die zulässige Betriebswohnung noch in das Betriebsgebäude integriert werden; insofern bedarf es nunmehr der Modifikation der textlichen Festsetzung Nr. 3, sodass nunmehr auch freistehende Wohngebäude für den Betriebsinhaber zulässig sind. Die Bindung dieses Wohnung an den Betrieb wird über eine Baulasteintragung geregelt.

Es soll hier eine Kfz-Werkstatt mit Pkw Aufbereitung und Smart Repair sowie ein zweigeschossiges Wohnhaus für den Betriebsinhaber realisiert werden.

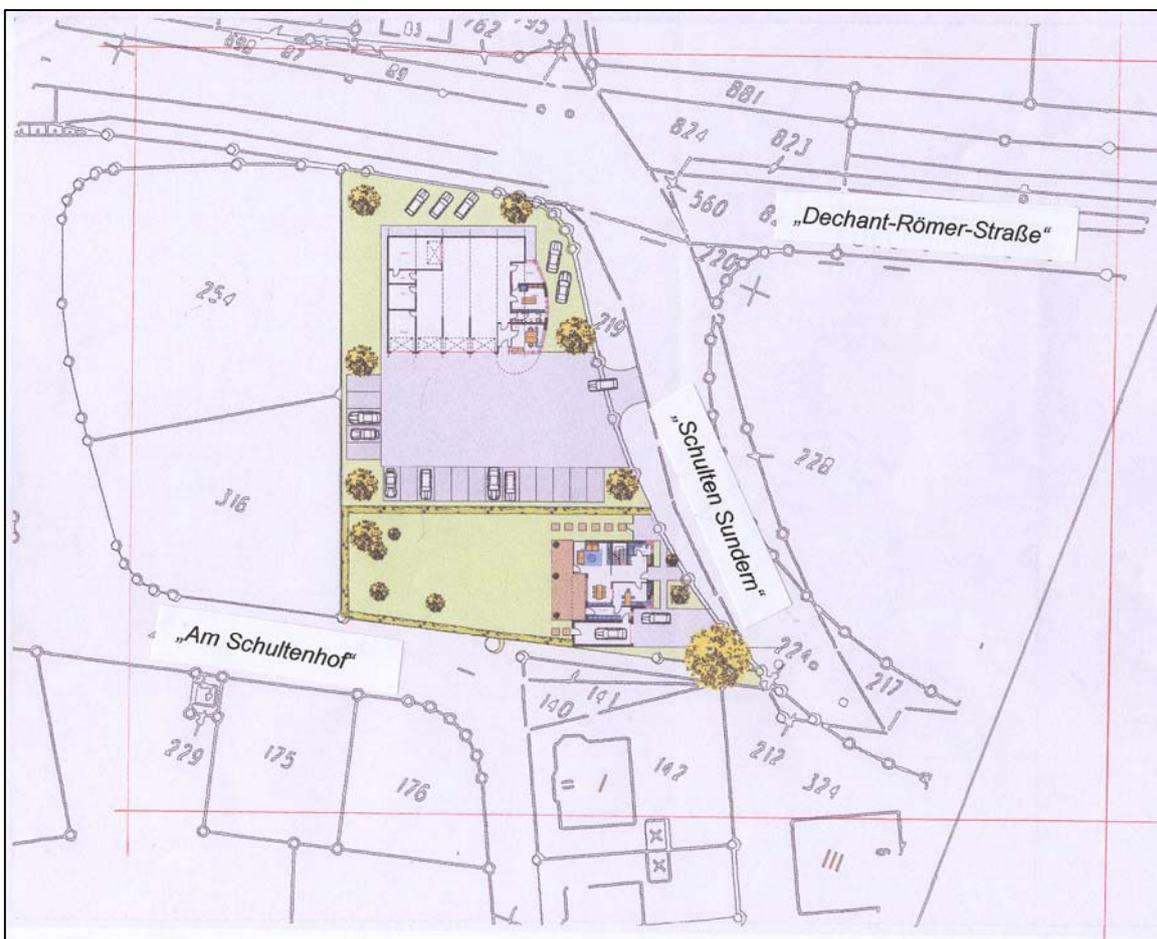
Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten sind Betriebe, die lt. Abstandserlass NRW zur nächstgelegenen Wohnbebauung einen Schutzabstand von 100 m bedürfen. Dieser Abstand wird in diesem Falle nicht eingehalten; durch die Anordnung eines zweigeschossigen Wohnhauses für den Betriebsinhaber im südlichen Bereich des Grundstückes vergrößert sich der Abstand zwischen der WA-Fläche des Wohnpark Mesum und diesem künftigen GE-Gebiet.

Ein im Jahre 2007 in Auftrag gegebenes Gutachten zu einer KFZ-Werkstatt mit Reifen- und (nächtlichem) Abschleppdienst, Aufstellungsfläche sowie Reparaturhalle im südlichen Bereich des Flurstückes 317 hat ergeben, dass die einzuhaltenen Immissionsrichtwerte in der damals noch näheren Wohn-Nachbarschaft um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden.

Insofern ist davon auszugehen, dass bei einer nunmehr zu erwartenden Anordnung von Werkstatt im Norden zur Straße orientiert und Wohngebäude im Süden des Flurstückes 317 keine unzulässigen Geräuschemissionen zu erwarten sind.

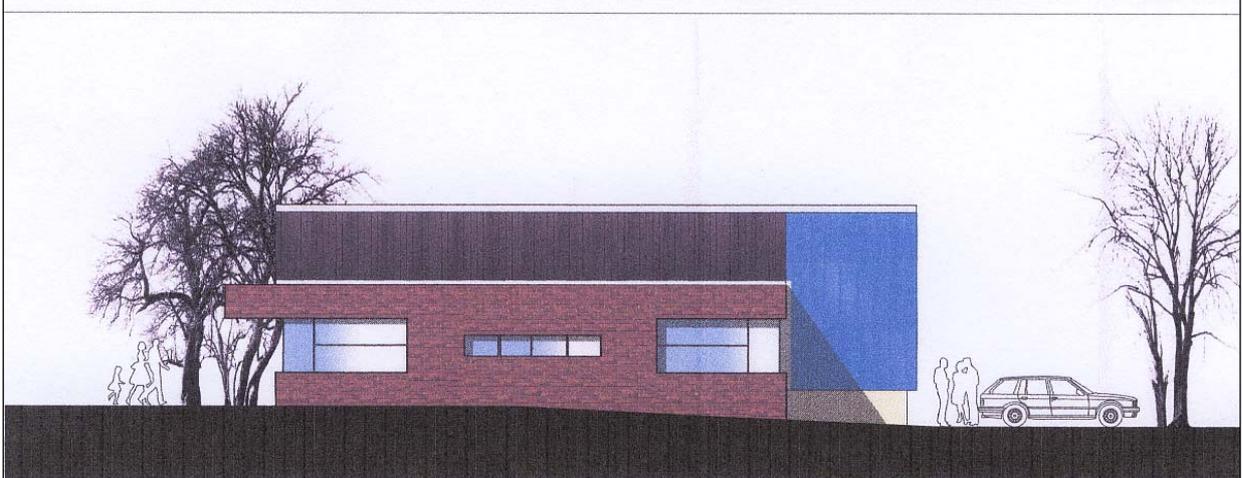
Im Baugenehmigungsverfahren wird dies über ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen werden.

In den folgenden Skizzen sind der beabsichtigte Grundriss sowie die Ansichten dargestellt; diese werden Bestandteil des Kaufvertrages mit der Stadt Rheine.





Ansicht Norden



Ansicht Osten



Ansicht Süden

6. Umweltbericht

6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Der Änderungsbereich umfasst eine 2.800 m² große Fläche in Rheine-Mesum, welche im Norden durch die Dechant-Römer-Straße, im Osten durch die Straße „Schulten-Sundern“ und im Süden durch die Verkehrsfläche „Am Schultenhof“ begrenzt wird.

Inhalt der 8. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 295, Kennwort „Wohnpark Mesum“, ist die Umwandlung von 2.800 m² des bestehenden Mischgebietes in ein Gewerbegebiet.

Neben der Nutzungsänderung wird die Grundflächenzahl, als Maß der Bebaubarkeit, von bisher 0,6 auf nunmehr 0,8 erhöht. Zudem wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung die Zulässigkeit für ein an den Betrieb gebundenes, frei stehendes, zweigeschossiges Wohngebäude geschaffen.

6.1.1 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 Grundsätze 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 (z.B. geschützte oder schutzwürdige Biotop als Lebensstätte streng geschützter Arten oder bedeutungsvolle Grundwasserleiter in ihrer Rolle im Naturhaushalt oder als Wasserlieferant). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und ggfs. weiterzuentwickeln.

Die wesentlichen Zielaussagen der für die Planung relevanten Fachgesetze sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tab. 1: Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch Bundesimmissionschutzgesetz incl. Verordnungen	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen. 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).
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW Baugesetzbuch	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 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. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere 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 Baugesetzbuch	Ziele des BBodSchG sind 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. 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.
	Landeswas- ser-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	Bundesim- mis-sions- schutzgesetz incl. Verord- nungen	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 (Luftverunreinigungen, Wärme, Strahlen u. a.).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen.

Direkte, für das eigentliche Plangebiet relevante Ziele von Fachplänen existieren nur in Form des Regionalplanes. Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes sind in Rheine nicht vorhanden.

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Münster, Teilabschnitt Münsterland, stellt in Nordrhein-Westfalen gleichzeitig auch den Landschaftsrahmenplan dar, der durch die Landschaftspläne zu konkretisieren ist. Die für den Planbereich relevanten Aussagen des Regionalplanes sind Kap. 6.2.1 zu entnehmen.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan Teilabschnitt Münsterland stellt den Planbereich überwiegend als Wohnsiedlungsbereich und teilweise als Agrarbereich dar. 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.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen (Mischgebiet). In einem Parallelverfahren wird derzeit die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: „Dechant-Römer-Straße/Schulten Sundern“ durchgeführt, mit der für den Änderungsbereich eine Umwandlung in gewerbliche Baufläche vorgenommen wird.

Östlich angrenzend ist im Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen, während südlich und westlich Wohnbebauung festgesetzt ist.

Für den Planbereich und für die nähere Umgebung bestehen keine planungsrechtlichen Vorgaben zum Schutz von Natur und Landschaft.

Anthropogene Nutzungen und Einflüsse

Der Änderungsbereich liegt am nordöstlichen Rand der neuen Wohnbebauung in Mesum, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 295 „Wohnpark Mesum“ und ist eine ehemalige Ackerfläche, die heute brach liegt. Im Norden grenzt er an die Dechant-Römer-Straße, im Süden an die Straße „Am Schultenhof“ und im Osten an die Straße „Schulten Sundern“.

Die im Westen angrenzende Fläche soll als Mischgebiet erhalten bleiben und ist bereits teilweise bebaut mit einem Betriebs- und Bürogebäude einer Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsbaufirma. Auf der südlichen Teilfläche soll künftig noch ein Betriebswohngebäude errichtet werden. Die derzeit noch unbebaute Fläche wird als Grünfläche regelmäßig gemäht und ist zur Straße hin mit einer niedrigen Ziergehölzhecke eingefasst.

Die ebenfalls noch unbebaute, bzw. brach liegende Fläche östlich des Änderungsbereiches, zwischen der Straße „Schulten-Sundern“ und der B 481 „Emsdettener Damm“ ist im Bebauungsplan Nr. 294 „Gewerbegebiet Mesum-Süd“ bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Beidseitig der Straße „Schulten-Sundern“, süd-östlich der Fläche, existiert ein etwa 5 ha großes Gewerbegebiet mit bereits bebauten Flächen eines Baustoffhandels, eines Schaltanlagenherstellers und einiger anderer Betriebe, welches östlich an die noch junge Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 295 „Wohnpark Mesum“ angrenzt. Das im Umfeld der historischen Hofstelle „Schulte-Mesum“ entstandene Wohngebiet hat eine Größe von etwa 7,5 ha und ist mittlerweile weitestgehend bezogen.

Der Planbereich ist durch die Ortsrandlage geprägt und durch die Einflüsse der süd-östlich und östlich direkt angrenzenden Gewerbe- und Verkehrsflächen vorbelastet.

Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet 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 vereinzelt Grundmoräneninseln und Dünenfelder auf. Ursprünglich stockten auf den grundwassernahen Standorten feuchte Stieleichen-Birkenwälder und auf den trockenen Flugsanden trockene Stieleichen-Birkenwälder.

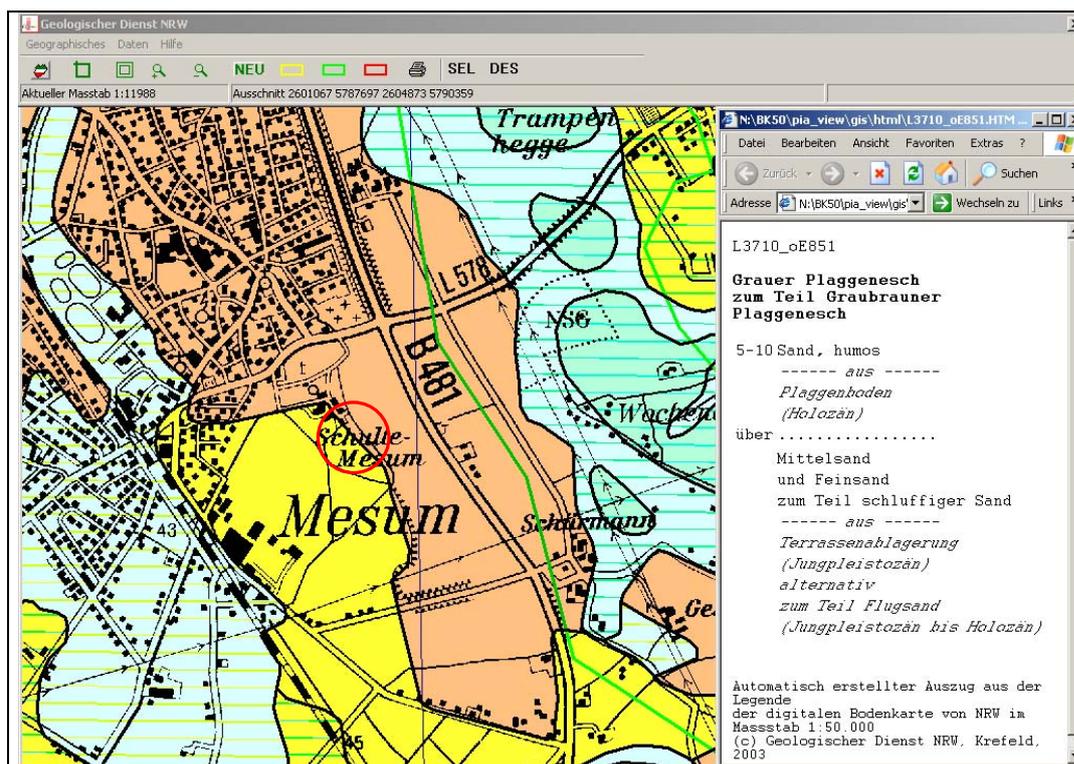
Dort wo Grundmoräneninseln mit lehmigem Geschiebe im Untergrund auftreten, stellten sich trockene Eichen-Buchenwälder ein. Nach weitgehender Rodung der Wälder war das Gebiet lange Zeit verheidet, bis es dann, mit Intensivierung der Land- und Forstwirtschaft, überwiegend in Ackerland und Kiefernforste umgewandelt wurde.

Geologie und Boden

Geologisch betrachtet handelt es sich bei dem Untergrund des Plangebietes um fluviatile Ablagerungen aus dem Pleistozän, bestehend aus gelbgrauen, fein- und mittelsandigen, teilweise auch schluffigen Sedimenten der Ems. Diese als Uferwall bezeichneten Flussablagerungen haben sich bei Hochflutphasen in der Weichsel-Kaltzeit gebildet und weisen eine Mächtigkeit von bis zu 3 m auf.

Bei dem Boden handelt es sich um einen 25 – 40 cm tief reichenden graubraunen Plaggenesch aus humosem, sandigem Bodenmaterial. Die Eschböden haben sich auf den ursprünglich sandigen, mageren Böden durch den vom Menschen durchgeführten künstlichen Bodenauftrag über einen langen Zeitraum gebildet und sind ein besonderes Kennzeichen der Landschaft des Münsterlandes.

Der im Plangebiet anstehende Plaggenesch ist, insbesondere aufgrund seiner kulturgeschichtlichen Archivfunktion und auch seiner regional hohen Bodenfruchtbarkeit, als besonders schützenswert einzustufen.



Aufgrund der im Änderungsbereich seit Aufgabe der Ackernutzung teilweise erfolgten Bodeneingriffe und der punktuell festzustellenden Anfüllungen von Kies und Schutt, wird der charakteristische Bodenaufbau des Plaggensch im Planbereich nur noch eingeschränkt erhalten sein.

Bodenbelastungen mit Schadstoffen, Altablagerungen oder entsprechende Verdachtsflächen sind für den Änderungsbereich und sein unmittelbares Umfeld derzeit nicht bekannt.

Hinsichtlich der Versickerungsmöglichkeit ist für den hier zu beurteilenden Planbereich von einer ausreichenden Durchlässigkeit der oberflächennahen Bodenschichten auszugehen, so dass eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück möglich ist.

Wasser

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Der Grundwasserflurabstand liegt im Planbereich, nach Angaben des Versiegelungskatasters der Stadt Rheine, zwischen 2,5 bis 3,0 m unter Flur. Der Planbereich ist zudem als Grundwasserleiter mit geringer Mächtigkeit und guter Porendurchlässigkeit oder als Grundwasserleiter mit großer Mächtigkeit und geringer Porendurchlässigkeit dargestellt.

Oberflächengewässer kommen weder im Änderungsbereich, noch in dessen näherer Umgebung vor.

Luft

Auf den Planbereich wirken insbesondere Emissionen aus dem Straßenverkehr auf der nördlich direkt angrenzenden „Dechant-Römer-Straße“ (L 578) und der etwa 170 m östlich liegenden B 481 „Emsdettener Damm“ ein. Genauere Angaben zu den tatsächlichen Schadstoffbelastungen aus dem Straßenverkehr oder anderen Emissionsquellen im Nahbereich, liegen für das Plangebiet und sein näheres Umfeld jedoch nicht vor. Von den süd-östlich angrenzenden Gewerbebe-

trieben und der südlich und westlich liegenden Wohnbebauung gehen nach bisherigen Erkenntnissen keine schwerwiegenden Schadstoffemissionen aus. Weitere relevante Emissionsquellen sind im näheren Umfeld des Ergänzungsbereiches nicht vorhanden.

Nach heutigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass insgesamt keine erheblichen bzw. gesundheitsrelevanten Belastungen durch Schadstoffimmissionen gegeben sind.

Lärm

Der Planbereich ist durch Verkehrslärmimmissionen ausgehend vom Fahrzeugverkehr auf der nördlich anliegenden, innerörtlichen Hauptverkehrsstraße L 578 „Dechant-Römer-Straße“ (ca. 9.450 Kfz/Tag) und teilweise auch der etwa 170 m östlich gelegenen Bundesstraße 481 (ca. 14.000 Kfz/Tag) vorbelastet.

Nach den Ergebnissen einer schalltechnischen Untersuchung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 295 „Wohnpark Mesum“ (Uppenkamp & Partner, Sept. 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 der „Dechant-Römer-Straße“, von 65,6 dB(A) bei Tag und 54,5 dB(A) bei Nacht.

Die daher bisher für den Änderungsbereich bereits geltenden Festsetzungen von Schallschutzklassen bleiben für eine mögliche Betriebswohnung innerhalb des Änderungsbereiches weiterhin bestehen.

Andere erhebliche Lärmquellen sind im Umfeld des Planbereiches bisher nicht vorhanden.

Klima

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

Das Vorhabengebiet weist ein weitgehend unbewegtes Relief und eine offene Landschaftsstruktur, ohne direkt angrenzenden nennenswerten Gehölzbestand, auf. Aufgrund der Geländesituation ist von einer normalen Strahlungsbilanz, ausgeprägten Temperaturamplituden mit relativ starker nächtlicher Abkühlung, normalen Feuchteschwankungen und nur gering reduzierten Windgeschwindigkeiten und somit einem guten Luftaustausch auszugehen.

Biotoptypen, Flora und Fauna

Bei der von der Änderung erfassten Fläche handelt es sich um eine noch unbebaute Brachfläche mit niedrigem Gras- und Krautaufwuchs. Aufgrund der Lage des Planbereiches angrenzend an die älteren, verdichtet bebauten Siedlungen im Norden und die im Umfeld neu entstandene Wohn- und Gewerbebebauung, sowie aufgrund der Nähe zu einer stark befahrenen, innerörtlichen Hauptverkehrsstraße und der östlich liegenden Bundesstraße, ist insgesamt von einer geringen ökologischen Wertigkeit der überplanten Fläche auszugehen.

Auch der betroffene ehemalige Randstreifen an der Ostseite der Planfläche weist keine hochwertigen Vegetationsstrukturen auf. Der Saum wird von Brennessel dominiert und von wenigen, weit verbreiteten Pflanzenarten der Ruderal- und Grünlandgesellschaften besiedelt.

Im Umfeld des Änderungsbereiches sind keine ökologisch oder naturschutzfachlich bedeutsamen Biotope oder Landschaftselemente und -strukturen vorhanden.

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Planung, wäre eine Bebauung der Fläche nach den bisherigen Ausweisungen des Bebauungsplanes (Mischgebiet, d. h. Wohn- und nicht wesentlich störende Gewerbebebauung) zu realisieren. Trotz der dann eventuell weniger intensiven Bebauung und Oberflächenversiegelung, sowie vermutlich geringerer betrieblicher Emissionen, würde dies, in Anbetracht der kleinen Flächengröße und der insgesamt doch ähnlichen Auswirkungen, keine wesentlichen positiven Einflüsse auf den Umweltzustand haben.

6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Mit Umsetzung der Planung kann es zu Beeinträchtigungen der umliegend vorhandenen Wohn- und Mischgebietsbebauung insbesondere durch Lärmentwicklung, verursacht durch Betriebsabläufe, Arbeits- und Maschinengeräusche, Be- und Entladevorgänge, sowie durch Kundenverkehre und Betriebs- und Anlieferungsverkehre kommen.

Der laut Abstandserlass NRW für Kfz-Werkstätten erforderliche Schutzabstand von 100 m zu nächstgelegenen Wohnbebauung wird hier nicht eingehalten. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass dieser Konflikt im Rahmen der konkreten Bauausführungsplanung durch eine auf die Schallschutzbedürfnisse abgestimmte Anordnung und Bauweise der Baukörper und Anlagen sowie durch geeignete aktive Schallschutzmaßnahmen gelöst werden kann. Im Baugenehmigungsverfahren ist daher ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, über das der Nachweis zu erbringen ist, dass es an der nächstbenachbarten Wohnbebauung zu keinen unzulässigen Geräuschimmissionen kommen wird.

Aufgrund von Art und Größe des im Änderungsbereich projektierten Vorhabens und der im Rahmen des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisenden Immissionsschutzmaßnahmen, sind nach derzeitigem Kenntnisstand erhebliche, betriebsbedingte Emissionen, die zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen von Menschen oder zu unzumutbaren Störungen der im Umfeld vorhandenen Wohn- und Mischgebietsbebauung führen könnten, nicht zu erwarten.

Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Der Änderungsbereich liegt heute noch brach und war bereits nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes in vergleichbarem Umfang be- und überbaubar. Gegenüber der bisherigen Planung ergeben sich für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen daher keine relevanten Änderungen. Da im Änderungsbereich und seinem direkten Umfeld keine hochwertigen Vegetationsstrukturen, Lebensraumelemente oder geschützten Arten vorhanden sind und es sich um eine kleine, isoliert liegende und stark vorbelastete Fläche handelt, ist der Eingriff insgesamt als gering zu beurteilen und geht nicht über das nach der bisherigen Planung bereits zu erwartende Ausmaß hinaus.

Schutzgüter Boden und Wasser

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird für den Geltungsbereich, gegenüber der bisherigen Planung effektiv keine weitergehende Oberflächenversiegelung ermöglicht, da bereits in dem bisher ausgewiesenen Mischgebiet, gem. § 19 Baunutzungsverordnung eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 auf maximal 0,8 mit den Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zu-

fahrten und Nebenanlagen zulässig war. Eine weitergehende Zerstörung der bodenökologischen Funktionen und Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes werden also mit der vorliegenden Planänderung nicht vorbereitet.

Mit einer Festsetzung im Bebauungsplan, dass unbelastetes Niederschlagswasser über geeignete Retentionseinrichtungen vollständig auf dem Grundstück zu versickern ist, lassen sich Beeinträchtigungen der lokalen Grundwasserneubildung oder eine etwaige Belastung der örtlichen Vorfluter durch ungebremsten Oberflächenabfluss teilweise vermeiden.

Aufgrund des weiten Grundwasserflurabstandes und der überlagernden feinkörnigen Deckschichten ist das Risiko von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser für den Planbereich als relativ gering zu beurteilen. Auch Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Die mit der Planung vorbereitete gewerbliche Nutzung wird unter Beachtung der erforderlichen Schutz- und Minderungsmaßnahmen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser hervorrufen.

Schutzgüter Luft und Klima

Es ist davon auszugehen, dass durch die im Änderungsbereich projektierte Bebauung und gewerbliche Nutzung keine wesentlichen Veränderungen der heute gegebenen Luftqualität und der klimatischen Ausgangssituation eintreten werden.

Insgesamt wird, aufgrund der relativ geringen Flächeninanspruchnahme und der überwiegend offenen Geländestrukturen weiterhin von einer guten Durchlüftung auszugehen sein.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird, in Anbetracht der heutigen Ausgangssituation und der bisherigen Ausweisung des Bebauungsplanes nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Schutzgut Kulturgüter

Nach derzeitigem Wissensstand sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld Kulturgüter, Bodendenkmäler und geowissenschaftlich schutzwürdige Objekte nicht vorhanden. Es sind daher keine Beeinträchtigungen für Kulturgüter zu erwarten.

Schutzgut Sachgüter

Sachgüter bestehen in Form der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung und gewerblichen Bebauung.

Für die südlich und westlich direkt angrenzende Wohnbebauung könnte eine Minderung des Immobilienwertes entstehen, sofern es durch den im Planbereich projektierten Gewerbebetrieb zu erheblichen Störungen oder Immissionsbelastungen kommen würde. Es ist daher bei der Baugenehmigung und Bauausführung auf die Einhaltung der erforderlichen Immissionsschutz- bzw. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu achten.

Schutzgüter – Wechselwirkungen

Die vorliegende Planänderung hat aufgrund der relativ geringen Flächengröße und in Anbetracht der bisher schon zulässigen baulichen Nutzung, für die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen keine bedeutsamen negativen Auswirkungen.

Die naturhaushaltlichen Funktionen sind im Planbereich durch bereits erfolgte Bodeneingriffe und –veränderungen, sowie aufgrund der isolierten Lage bzw. der Nähe zu den bestehenden Gewerbe- und Verkehrsflächen und deren Zerschneidungseffekten und Emissionen, bereits erheblich vorbelastet. Die Bebauungsplanänderung verursacht daher und aufgrund der verhältnismäßig geringen Flächengröße insgesamt keine erheblichen zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt bzw. in natürliche oder naturnahe Wechselwirkungen der Schutzgüter.

6.2.4 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft lässt sich in erster Linie durch alternative Standortentscheidungen erreichen. Der Standort ist hinsichtlich möglicher Eingriffe in den Naturhaushalt als unproblematisch zu beurteilen, da die Fläche innerhalb eines weitgehend bebauten Geländes liegt und auch schon bisher als zu bebauende Fläche ausgewiesen war.

Bei der Ausweisung der Gewerbegebietsfläche handelt es sich um die Änderung einer Teilfläche eines bestehenden Mischgebietes, dessen Standorteignung im Rahmen einer Flächennutzungsplan-Änderung, im Vergleich zu alternativen Standorten im Ortsteil Mesum untersucht wurde. Bei dieser in 2001 erfolgten Alternativenprüfung wurden insbesondere auch die Umweltbelange bzw. die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. das Konfliktpotenzial in Frage kommender Flächen bewertet.

Mit dem süd-östlich vorhandenen Gewerbekomplex ist bereits eine wesentliche Vorprägung des Planbereiches gegeben und es sind die für die Erschließung sowie Ver- und Entsorgung notwendigen Infrastruktureinrichtungen schon vorhanden, so dass hierfür kein zusätzlicher Flächenverbrauch entsteht. Insofern berücksichtigt die vorliegende Planung auch das Gebot der Eingriffsvermeidung.

Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan werden nur Gewerbebetriebe zugelassen, deren Anlagen keine erheblichen umweltrelevanten Emissionen (z. B. Lärm, Schadstoffe, Geruchsemissionen) verursachen. Betriebe, die im Abstandserlass NRW (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6. Juni 2007) erfasst sind, werden als unzulässig eingestuft. Solche Betriebe können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn jeweils im Einzelfall nachgewiesen wird, dass für betriebsbedingte Emissionen die erforderlichen Minderungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Auflage und Überwachung der konkreten Immissionsschutzmaßnahmen, erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren und der Bauüberwachung.

Um Beeinträchtigungen des lokalen Wasserhaushaltes zu vermindern und eine Überlastung der Fließgewässersysteme zu vermeiden, ist das auf der Gewerbegebietsfläche anfallende, unbelastete Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Für die Versickerung ist eine Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.

Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß der im BauGB für die Bauleitplanung geltenden naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu

berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Wie oben im Einzelnen ausgeführt wurde, werden mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes, gegenüber der bisherigen Ausweisung des Geltungsbereiches als Mischgebiet, effektiv keine weitergehenden Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild vorbereitet. In Bezug auf das für die Eingriffsbewertung besonders relevante Ausmaß der zulässigen Überbauung und Oberflächenversiegelung, ergeben sich im Grunde identische Flächengrößen (unter Einrechnung der zulässigen Überschreitungen gem. § 19 BauNVO im bisherigen Mischgebiet). Auch hinsichtlich etwaiger umweltrelevanter Schadstoffemissionen ist in Anbetracht der im Änderungsbereich zulässigen gewerblichen Nutzungen davon auszugehen, dass hier, gegenüber dem bisher bereits zulässigen Maß, keine weitergehenden Beeinträchtigungen oder Umweltbelastungen entstehen werden.

Insofern sind also mit Umsetzung der Bebauungsplanänderung insgesamt keine relevanten, weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, bzw. waren diese Eingriffe bereits nach bisherigem Planungsrecht zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

6.2.5 Darstellung der wichtigsten anderweitigen Lösungsvorschläge

Anderweitige Lösungsvorschläge müssen sich am Geltungsbereich und der Zielsetzung des Bebauungsplanes sowie den planungsrechtlichen Voraussetzungen orientieren.

Die bestehende Planung ist gezielt auf das am Standort projektierte Vorhaben abgestimmt. Es bestehen daher derzeit keine anderweitigen Lösungsvorschläge.

6.2.6 Beschreibung der verbleibenden erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen sind, unter Berücksichtigung der oben dargestellten Verminderungs- und Schutzmaßnahmen, nicht zu erwarten, da gegenüber dem heutigen Zustand keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter oder den Naturhaushalt entstehen.

Für die südlich und westlich angrenzende Wohnbebauung kann es allerdings zu Störungen, insbesondere durch zusätzliche Lärmimmissionen und visuelle Beeinträchtigungen kommen.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben liegen insofern vor, als dass den ausgeführten Beschreibungen teilweise nicht detaillierte Einzeluntersuchungen zugrunde liegen. Die Angaben beruhen daher zum Teil auf der Auswertung des vorhandenen Kartenmaterials und vorhandener großräumiger Untersuchungen. Keine konkreten Angaben lagen insbesondere zu den für den Planbereich relevanten Vorbelastungen durch Emissionen aus dem Straßenverkehr und den im Umfeld bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen vor.

Auf genauere vegetationskundliche und aktuelle faunistische Untersuchungen wurde verzichtet, da der Planbereich, aufgrund der landschaftlich isolierten Lage und der schon erfolgten Bodeneingriffe und –veränderungen, bereits stark anthropogen überformt ist und das Vorkommen seltener oder geschützter Arten nicht zu erwarten ist. Zudem lagen Aufnahmen der Biotoptypen und charakteristischer Pflanzengesellschaften sowie der Avifauna aus den im Jahr 2000 erstellten Grünordnungsplänen zu dem Bebauungsplan Nr. 295 „Wohnpark Mesum“ vor.

6.3.2 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 auf der Ebene der Kreisverwaltung Steinfurt und der Bezirksregierung Münster, im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung überwacht.

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden durch ein im Baugenehmigungsverfahren vorzulegendes schalltechnisches Gutachten ausgearbeitet und dargestellt. Die Einhaltung der Schallschutzmaßnahmen wird im Rahmen der Bauüberwachung und –abnahme von Seiten der Bauordnung der Stadt Rheine überwacht. Ggf. erforderliche, weitere Immissionsschutzmaßnahmen werden bei Bedarf im Baugenehmigungsverfahren nach den Vorgaben des Kreises Steinfurt oder der Bezirksregierung Münster zur Auflage gemacht und deren Umsetzung im Rahmen der Bauabnahmen durch die Bauordnung der Stadt Rheine überwacht.

Ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren wird das Gebot zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück bzw. die Herstellung von geeigneten Einrichtungen zur Versickerung durch die städtische Bauordnung überwacht. Zudem ist hierfür eine Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen. Die Einhaltung der Auflagen zur Entwässerung wird im Rahmen dieses Verfahrens, in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde von der Bauordnung der Stadt Rheine und der Abteilung Entwässerung der Technischen Betriebe Rheine AöR überwacht.

Außerdem ist die Durchführung der Bebauungspläne 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. Dies ist in dem hier anstehenden Fall vor allem in Bezug auf mögliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung der Fall. Sollten von dem im Änderungsbereich projektierten Gewerbebetrieb trotz der durchzuführenden Verminderungs- und Schutzmaßnahmen erhebliche

Störungen der Wohnnutzung ausgehen, wird davon ausgegangen, dass von den Bewohnern entsprechende Beschwerden an die Stadt Rheine oder die Fachbehörden des Kreises Steinfurt oder der Bezirksregierung Münster herangetragen werden und die fachlich zuständigen Stellen Überprüfungen durchführen und eventuell notwendige Maßnahmen veranlassen werden.

Eine Zusammenstellung der vorgesehenen Überwachungsmaßnahmen ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tab. 2: Monitoringkonzept

Monitoringkonzept zur 8. Änderung des Bebauungsplanes-Nr.: 295 "Wohnpark Mesum"					
Umweltauswirkung	Überwachung erfolgt durch		Überwachungsmaßnahme	Zeitpunkt	Wiedervorlage
Schutzgut "Mensch und seine Gesundheit"					
Emissionen des im Änderungsbereich projektierten Autohandels mit Kraftfahrzeugwerkstatt, mögliche Störungen der angrenzenden Wohnbebauung	Stadt Rheine	FB 5.6 Bauordnung	Auflagen zum Immissionsschutz im Baugenehmigungsverfahren, Überprüfungen bei Bauabnahmen, Kontrollen vor Ort bei Beschwerden	im Baugenehmigungsverfahren oder bei Beschwerden	
	Kreis Steinfurt oder Bezirksregierung Münster	fachbehördlicher Immissionsschutz	Auflagen zum Immissionsschutz im Baugenehmigungsverfahren	im Baugenehmigungsverfahren	
			Immissionsmessungen im Plangebiet	bei Vorliegen von Beschwerden	
Schutzgut "Natur und Landschaft"					
Verminderung des Oberflächenabflusses durch vollständige Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers	Technische Betriebe Rheine AöR	Entwässerung	Prüfung im Baugenehmigungsverfahren, Kontrolle und Abnahme der hergestellten Entwässerungsanlagen	im Baugenehmigungsverfahren, und nach Herstellung des Bauvorhabens	30.06.20011
	Stadt Rheine	FB 5.6 Bauordnung	Auflagen zur Entwässerung im Baugenehmigungsverfahren	im Baugenehmigungsverfahren	
	Kreis Steinfurt	Untere Wasserbehörde	Prüfung des Antrages auf Erlaubnis zur Versickerung nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz, Erlass von Auflagen	im Antragsverfahren nach § 7 WHG	
Schutzgut "Kultur- u. sonstige Sachgüter"					
-					

Nachteilige Umweltauswirkungen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstehen oder bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Abwägung sein konnten, können nicht systematisch und flächendeckend durch die Stadt Rheine permanent überwacht und erfasst werden. Da die Stadt Rheine keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt und auch aus finanziellen Gründen nicht aufbauen kann, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltfachbehörden angewiesen, die ihr etwaige Erkenntnisse über derartige unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zuleiten müssen.

6.3.3 Zusammenfassende Darstellung des Umweltberichts

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 295, Kennwort „Wohnpark Mesum“ umfasst eine 2.800 m² große, bisher noch nicht bebaute, bzw. brach liegende Teilfläche im nordöstlichen Eckbereich des Bebauungsplanes, angrenzend an die „Dechant-Römer-Straße (L 578) und das südöstlich ausgewiesene Gewerbegebiet „Mesum-Süd“.

Der Änderungsbereich war bisher im Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Nunmehr soll für den östlichen Teil des bisherigen Mischgebietes ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden, um die projektierte Ansiedlung einer Kfz-Werkstatt mit Aufbereitung, Lackierung und Verkauf sowie den Neubau eines zweigeschossigen Wohnhauses für den Betriebsinhaber zu ermöglichen. Für dieses Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

An der Ostseite wird der Planbereich durch das Gewerbegebiet „Mesum-Süd“ ergänzt. Südlich und westlich des Planbereiches grenzt die in den letzten Jahren entstandene, offene Wohnbebauung des „Wohnparks Mesum“ an.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die für die Bebauungsplanänderung bestehenden planungsrechtlichen und städtebaulichen Voraussetzungen aufgezeigt und die heute gegebene Ausgangssituation von Natur und Landschaft sowie bestehende 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, Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie auf die Wechselwirkungen dieser Schutzgüter auswirken wird.

Aus der Umsetzung der Planung werden sich voraussichtlich insgesamt keine wesentlichen neuen oder zusätzlichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter von Natur und Landschaft sowie für Kultur- und Sachgüter und für das Wirkungsgefüge dieser Schutzgüter ergeben, da es sich nur um eine relativ kleine Fläche ohne bedeutsame ökologische Funktionen handelt und eine Bebauung mit vergleichbaren Umweltauswirkungen bereits nach den bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehen war.

Für die südlich und westlich unmittelbar angrenzende Wohnbebauung kann es mit Umsetzung des im Änderungsbereich geplanten Bauvorhabens (Kfz-Werkstatt) möglicherweise zu Störungen, insbesondere durch zusätzliche Lärmimmissionen und visuelle Beeinträchtigungen kommen. Auf der Grundlage einer im Baugenehmigungsverfahren für das Bauvorhaben vorzulegenden schalltechnischen Untersuchung, ist der Nachweis zu erbringen, dass es durch entsprechende bauliche Schallschutzmaßnahmen und Einhaltung der auf den Schallschutz abgestimmten Betriebsabläufe keine unzulässigen Lärmeinwirkungen im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung geben wird. Es wird davon ausgegangen, dass damit eine Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohn- und Mischgebietsbebauung gewährleistet werden kann. Die Einhaltung der baulichen Lärmschutzauflagen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauabnahmen überprüft.

Rheine, 31. März 2010

S t a d t R h e i n e
Die Bürgermeisterin

im Auftrag

Stephan Aumann
Städt. Oberbaurat