

Begründung

Bebauungsplan Nr. 107

Kennwort: " Nielandstraße / Feuerstiege"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : September 2006

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------------|---|-----------------|
| <i>I.</i> | <i><u>VORBEMERKUNGEN</u></i> | <i><u>3</u></i> |
| 1 | ANLASS DER PLANUNG..... | 3 |
| 2 | RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH..... | 3 |
| 3 | ÜBERGEORDNETE VORGABEN | 3 |
| 3.1 | Landes-, Regional-/Gebietsentwicklungsplanung..... | 3 |
| 3.2 | Flächennutzungsplanung | 4 |
| <i>II.</i> | <i><u>BESTANDSAUFNAHME</u></i> | <i><u>4</u></i> |
| 4 | ANTHROPOGENE NUTZUNGEN UND EINFLÜSSE..... | 4 |
| 4.1 | Lage im Stadtgebiet; Gebietscharakteristik; Prägung | 4 |
| 4.2 | Soziale Infrastruktur; Gemeinbedarfseinrichtungen | 4 |
| 4.3 | Emissionen; Immissionen | 4 |
| 4.4 | Äußere verkehrliche Erschließung | 5 |
| 4.5 | Ver- und Entsorgung; sonstige technische Infrastruktur | 5 |
| 4.6 | Bodenkontamination; Altlasten | 5 |
| 4.7 | Kampfmittelbeseitigung | 5 |
| 4.8 | Denkmalschutz, -pflege | 6 |
| <i>III.</i> | <i><u>PLANUNG; AUSWIRKUNG; MASSNAHMEN</u></i> | <i><u>6</u></i> |
| 5 | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | 6 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 6 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung | 7 |
| 5.3 | Örtliche Bauvorschriften; Baugestaltung | 7 |
| 5.4 | Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche | 7 |
| 5.5 | Innere verkehrliche Erschließung | 8 |
| 5.6 | Ver- und Entsorgung; sonstige technische Infrastruktur | 8 |
| 5.7 | Emissionen/ Immissionen | 8 |
| <i>IV.</i> | <i><u>UMWELTBERICHT</u></i> | <i><u>9</u></i> |
| 6 | EINLEITUNG..... | 9 |
| 6.1 | Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes | 9 |
| 6.2 | Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziel des Umweltschutzes | 9 |
| 7 | BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN..... | 11 |
| 7.1 | Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes..... | 11 |
| 7.1.1 | <i>Planungsrechtliche Vorgaben.....</i> | <i>11</i> |
| 7.1.2 | <i>Anthropogene Nutzungen und Einflüsse</i> | <i>11</i> |
| 7.1.3 | <i>Naturräumliche Gliederung</i> | <i>11</i> |
| 7.1.4 | <i>Geologie und Boden</i> | <i>12</i> |
| 7.1.5 | <i>Wasser.....</i> | <i>13</i> |
| 7.1.6 | <i>Luft.....</i> | <i>13</i> |
| 7.1.7 | <i>Lärm</i> | <i>14</i> |

| | | |
|---------|---|-----------|
| 7.1.8 | <i>Klima</i> | 14 |
| 7.1.9 | <i>Biotoptypen, Flora und Fauna</i> | 14 |
| 7.2 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | 15 |
| 7.3 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung | 15 |
| 7.3.1 | <i>Schutzgut Mensch</i> | 15 |
| 7.3.2 | <i>Schutzgüter Tiere und Pflanzen</i> | 15 |
| 7.3.3 | <i>Schutzgüter Boden und Wasser</i> | 16 |
| 7.3.4 | <i>Schutzgüter Luft und Klima</i> | 16 |
| 7.3.5 | <i>Schutzgut Landschaft</i> | 16 |
| 7.3.6 | <i>Schutzgut Kultur-und Schgüter</i> | 17 |
| 7.3.7 | <i>Schutzgüter – Wechselwirkungen und biologische Vielfalt</i> | 17 |
| 7.4 | Beschreibung der Umweltrelevanten Maßnahmen | 17 |
| 7.4.1 | <i>Vermeidungsmaßnahmen, Verminderungs- u. Schutzmaßnahmen</i> | 17 |
| 7.4.2 | <i>Ausgleichsmaßnahmen</i> | 18 |
| 7.5 | Darstellung der wichtigsten anderweitigen Lösungsvorschläge..... | 18 |
| 7.6 | Beschreibung der verbleibenden erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.... | 19 |
| 8 | ZUSÄTZLICHE ANGABEN | 19 |
| 8.1 | Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben..... | 19 |
| 8.2 | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen | 19 |
| 8.3 | Zusammenfassende Darstellung des Umweltberichts..... | 20 |
| V. | <u>SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE</u> | <u>21</u> |
| 9 | UMSETZUNG; REALISIERUNG..... | 21 |
| 9.1 | Bodenordnung..... | 21 |

I. Vorbemerkungen

1 Anlass der Planung

Den Anstoß für eine städtebauliche Planung im Bereich zwischen der Nielandstraße und der Thiestraße gab das Tiefbauunternehmen Bügers. Die Firma Bügers hat den Betrieb eingestellt und nun soll das Gelände städtebaulich neu geordnet werden.

Die bestehende Bebauung nördlich und westlich des Geländes wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen, um diese städtebaulich zu ordnen und zu sichern.

Die BKV Baubetreuung GmbH Hamm bekundet bereits Interesse an dem ehemaligen Gelände der Firma Bügers und der südlich angrenzenden Flächen von der Familie Frehe und dem nördlich angrenzenden Grundstück der Familie Werner. Die BKV beabsichtigt auf den v. g. Flächen eine Wohnanlage für Betreutes Wohnen mit ca. 40 Wohnungen zu errichten.

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Vorentwurf des Bebauungsplanes liegen bei.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar.

Damit wird das Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch den Johannesweg,
im Osten: durch die Nielandstraße,
im Süden: durch die Straße Feuerstiege
im Westen: durch die Rheiner Straße und die Thiestraße

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 6, Gemarkung Mesum. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan des Bebauungsplanes geometrisch eindeutig festgelegt.

3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Landes-, Regional-/Gebietsentwicklungsplanung

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland stellt den Planbereich als Wohnsiedlungsbereich dar. Insofern wird gem. § 1 Abs. 4

BauGB dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung Rechnung getragen.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar

Damit wird das Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

II. Bestandsaufnahme

4 Anthropogene Nutzungen und Einflüsse

4.1 Lage im Stadtgebiet; Gebietscharakteristik; Prägung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 21.724 m² und liegt südlich von Rheine im Stadtteil Mesum mit ca. 8.000 Einwohnern.

Der Planbereich liegt innerhalb von Mesum ca. 200 m östlich vom Ortskern entfernt.

Die Umgebung ist geprägt von 1- 2 geschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise.

4.2 Soziale Infrastruktur; Gemeinbedarfseinrichtungen

Das nächstgelegene Grundversorgungszentrum befindet sich südwestlich des Planbereiches in etwa 200 m Entfernung erreicht man über die Thiestraße die Alte Bahnhofstraße. Darüber hinaus existieren in einer Entfernung von etwa 500 bis 1000 m mehrere Lebensmitteldiscountmärkte.

Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (z.B. Sportplatzanlage und Hallenbad) sind gut erreichbar.

Die infrastrukturellen Angebote in der Umgebung sind somit ausreichend vorhanden.

4.3 Emissionen; Immissionen

Von Seiten des motorisierten Verkehrs (MIV, ÖPNV) gehen - dem derzeitigen nutzungsabhängigen Schutzstatus entsprechend - keine schädlichen Umwelteinwirkungen aus. Auch der Schallimmissionsplan der Stadt Rheine (Gesamtkonfliktplan) zeigt keine Auffälligkeiten bzw. Grenzwertüberschreitungen im Plangebiet auf.

Insofern sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen, nicht zu erwarten. Demnach werden auch keine Planungen und Maßnahmen bezüglich des Immissionsschutzes zur Umsetzung bzw. Realisierung vorgeschlagen.

Insbesondere die Schaffung neuer Baurechte im rückwärtigen Bereich löst keine wesentliche, immissionsträchtige Belastung aus, die einer intensiveren Begutachtung bedarf.

4.4 Äußere verkehrliche Erschließung

Der Planbereich wird von der Rheiner Straße an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Die Rheiner Straße ist darüber hinaus ÖPNV-Route.

Das Planungsgebiet ist durch die Haltestellen an der Rheiner Straße (Asemann und Schräer) an die Stadtbus-Linen C 6 und C 7 mit häufiger Bedienung gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

4.5 Ver- und Entsorgung; sonstige technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit, Strom, Gas und Wasser wird durch die Stadtwerke Rheine sichergestellt.

Die Ableitung des Abwassers wird über das vorhandene innerstädtische Entwässerungssystem (Trennsystem) bewerkstelligt.

Die Beseitigung bzw. Sammlung der Abfälle wird von der örtlichen Müllabfuhr durchgeführt.

4.6 Bodenkontamination; Altlasten

Das Altlastengutachten für den Bereich der ehm. Firma Bügers erstellt von der Firma Erdbaulabor Dr. Fritz Krause aus Münster liegt vor. Bei den gutachterlichen Sondierungen wurden keine Auffälligkeiten festgestellt. Aus den weiteren Befunden ergeben sich grundsätzlich keine Einschränkungen für die geplante Wohnbebauung (s. auch 7.3.3 und 74.1). Das Gutachten wird den zuständigen Behörden zugesandt und kann bei Bedarf angefordert werden. Zugleich kann dieses Gutachten während der Offenlage bei der Stadt Rheine eingesehen werden.

4.7 Kampfmittelbeseitigung

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der mit der Bezirksregierung Münster (Dezernat 22, Kampfmittelräumdienst) abgestimmten Kampfmittelverdachtsflächen. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge liegen nicht vor, so dass ein systematisches Absuchen nicht erforderlich ist.

Da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4.8 Denkmalschutz, -pflege

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich weder Baudenkmäler, Naturdenkmäler, noch, nach derzeitigem Kenntnisstand, Bodendenkmäler. Die Existenz von Bodendenkmälern kann aber nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden.

Daher sind dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde Bodendenkmäler (/erd- und kulturgeschichtlicher Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden.

Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW). Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vorher dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen.

Den Beauftragten des o.g. Amtes ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchzuführen zu können (§ 19 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

III. PLANUNG; Auswirkung; Massnahmen

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient dem Ziel, den überplanten Bereich entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans zu einem Wohnquartier zu entwickeln bzw. die vorhandene Wohnbebauung zu sichern und zu verdichten. Entsprechend dieser Vorgabe wird die gesamte Fläche als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Um die Entwicklung eines ungestörten Wohnquartiers planungsrechtlich zu sichern, wird die Vorgabe „allgemeines Wohngebiet“ weiter differenziert. Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden - in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit ausgeschlossen. Im Blockinnenbereich (Hinterlandbebauung) werden alle in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen ausgeschlossen. Diese Festsetzungen sollen die vorhandene bzw. die geplante Wohnbebauung vor den von entsprechenden Nutzungen ausgehenden Belastungen, insbesondere Emissionen, schützen.

Zur Unterstützung dieses Ziels werden zusätzlich die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als nur „ausnahmsweise zulässig“ festgesetzt. Dadurch wird es möglich, in Abhängigkeit von der Größe und des durch die Kundenfrequenz resultierenden Stellplatzbedarfs im Einzelfall Genehmigungen zu erteilen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird gemäß § 17 Abs. 1 BauGB die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt. Die sich daraus ergebende Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden (§ 19 BauNVO)

5.3 Örtliche Bauvorschriften; Baugestaltung

Die baugestalterischen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW beschränkt sich auf wenige rahmenbildende Vorschriften, mit denen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden soll. Erweiterungen der Gebäude sind der vorhandenen Bausubstanz bzw. dem Hauptbaukörper anzupassen.

Die Dachneigung wird mit 15° bis 45° festgesetzt.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wird die Höhe der Traufe auf höchstens 7,50 m und die Höhe des Firstes auf höchstens 11,50 m festgesetzt.

Lediglich für das Flurstück 587, Gemarkung Mesum, in der Flur 6, wird eine Zweigeschossigkeit festgesetzt mit einer Traufhöhe von maximal 6,50 m und einer Firsthöhe von maximal 8,50 m.

Bei Laubengängen darf die Traufhöhe ausnahmsweise um max. 2,00 m überschritten werden.

Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgebend hierfür ist der arithmetisch gemittelte Geländeanschnitt an den Außenwänden. Die Gebäudehöhe wird also durch das arithmetische Mittel aus dem Herausragen der vier Gebäudeecken gebildet.

Dies gilt auch für die Traufhöhenbestimmung.

5.4 Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der Eigenart des Plangebietes und der näheren Umgebung müssen die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand, d. h. in offener Bauweise, errichtet werden. Bei einer offenen Bauweise ist lt. Baunutzungsverordnung eine Gebäudelänge von 50 Meter zulässig.

Die überbaubare Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen der Baugrenzen und im Bebauungsplan bestimmt. Um eine flexible Stellung der Baukörper auf dem Grundstück unter Beibehaltung ausreichender architektonischer Gestaltungsspielräumen bzw. genügend Raum für individuelle Grundrissgestaltungen zu ermöglichen, wurde die Baugrenze sehr großzügig gewählt.

5.5 Innere verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird ist komplett von Straßen gefasst und ist über diese Verkehrswege an das Verkehrsnetz der Stadt Rheine angeschlossen.

Die geplante Hinterlandbebauung wird über private Zuwegungen erschlossen.

Zur Sicherung der Erschließung müssen öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Vereinbarungen getroffen werden (Baulast, Grunddienstbarkeit; Wege-recht, Ver- und Entsorgung usw.). Im Baugenehmigungsverfahren sind diese Sicherungsinstrumente einzufordern.

Die nach § 51 Landesbauordnung NRW notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf den einzelnen, privaten Baugrundstücken innerhalb des Plangebiets herzustellen.

5.6 Ver- und Entsorgung; sonstige technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit, Strom, Gas und Wasser wird durch die Stadtwerke Rheine sichergestellt.

Gemäß Löschwasserbereitstellungsplan können, laut DVGW Arbeitsblatt W 405, im Umkreis von 300 Meter 96 m³/h aus dem Trinkwasserversorgungssystem der EWR zur Verfügung gestellt werden. Diese Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der zwischen der EWR und der Stadt Rheine geschlossenen Vereinbarung zur Bereitstellung von Löschwasser durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem. Die bereitstehende Menge von 96 m³/h ist nach Auskunft der örtlichen Feuerwehr ausreichend, um in einem Wohngebiet den Grundfeuer-schutz sicherzustellen.

Die Ableitung des Abwassers wird über das vorhandene innerstädtische Entwässerungssystem (Mischsystem) bewerkstelligt.

Die Beseitigung bzw. Sammlung der Abfälle wird von der örtlichen Müllabfuhr durchgeführt.

5.7 Emissionen/ Immissionen

Angesichts der festgesetzten Art der baulichen Nutzung sowie der geringen Anzahl von neu geplanten Baugrundstücken ist nur eine unerhebliche Mehrbelastung des vorhandenen verkehrlichen Straßensystems zu erwarten und fügt sich in den allgemeinen Rahmen der vorhanden Bebauung ein. Demnach geht von dem Plangebiet mit der vorgesehen Wohnbebauung keine umwelterheblichen Beeinträchtigungen aus.

Der Änderungsbereich wird vom überörtlichen Durchgangsverkehr nicht tangiert. Immissionen aus Straßenverkehrslärm und gewerblicher Nutzung wirken in das Plangebiet nicht ein.

IV. UMWELTBERICHT

6 Einleitung

6.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Ortskern von Mesum und umfasst eine Fläche von ca. 21.724 m². Entlang der den Planbereich eingrenzenden Anliegerstraßen, ist bereits seit langem Wohnbebauung aus 1-3-geschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern vorhanden.

Die Betriebsaufgabe des an der Nielandstraße ansässigen Tiefbauunternehmens Bürgers, gab den Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes, mit dem für den gesamten Planbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit bis zu 3-geschossiger, offener Bauweise festgesetzt wird.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine im Bereich des Betriebsgeländes Bürgers und zweier angrenzender Grundstücke geplante Seniorenwohnanlage für betreutes Wohnen sowie eine Hinterlandbebauung auf den angrenzenden Gartenflächen im Blockinnenbereich zu ermöglichen und städtebaulich zu ordnen. Der Bebauungsplan verfolgt somit insgesamt das Ziel einer verträglichen Nachverdichtung im Ortskern des Stadtteiles Mesum.

6.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziel 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. Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und ggfs. 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. |
| | Bundes-immissions-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). |

| | | |
|--------------------|---|---|
| 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 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 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 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 u. Pflanzen, als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, sowie als Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche u. siedlungsbezogene u. öffentliche Nutzungen. * der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, * Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und Förderung der Boden sanierung (Altlasten u. a.). |
| | Baugesetzbuch | Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen. Nachverdichtung und Innenentwicklung |
| Wasser | Wasserhaushaltsgesetz | Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit. |
| | Landeswassergesetz | 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 | Bundesimmissionsschutzgesetz 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 (Luftverunreinigungen, Wärme, Strahlen u. a.). |
| | TA Luft | Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen. |
| Klima | Landschaftsgesetz NW | Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch des Klimas |
| Landschaft | Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz 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. 7.1.1 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 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

7.1.1 *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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt 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.

7.1.2 *Anthropogene Nutzungen und Einflüsse*

Der Planbereich liegt innerhalb der verdichtet bebauten Ortslage von Mesum. Neben der an den Straßenseiten vorhandenen 2-3-geschossigen Wohnbebauung mit den rückwärtig, im Blockinnenbereich liegenden Gartenflächen, sind an der Feuerstiege auch gewerbliche Nutzungen (Textilgeschäft, Dorfschänke, Fahrradgeschäft) vorhanden. An der Nielandstraße sind die örtliche Polizeistation und die Außenstelle der Stadtverwaltung Rheine ansässig.

Im Planbereich waren zwei größere Gewerbebetriebe vorhanden. Dabei handelt es sich zum einen um die Tischlerei Heitjans, Nielandstraße 7-9, die bereits vor Jahren den Betrieb eingestellt hat und auf deren Flächen teilweise bereits eine neue Wohnbebauung realisiert wurde. Das benachbart liegende Tiefbauunternehmen Bürgers, Nielandstraße 13, hat erst kürzlich den Betrieb aufgegeben. Dementsprechend existieren derzeit noch die betrieblichen Gebäude und Lagerflächen.

Das Umfeld des Planbereiches ist geprägt von Wohnbebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. In räumlicher Nähe befinden sich mehrere Lebensmitteldiscounter und die Hauptgeschäftslage des Stadtteiles Mesum, die sich entlang der Alten Bahnhofstraße erstreckt. Der Planbereich ist über die Stadtbushaltestellen an der Rheiner Straße gut an das Netz des ÖPNV angeschlossen.

7.1.3 *Naturräumliche Gliederung*

Der Planbereich gehört zur Naturräumlichen Haupteinheit „Westmünsterland“ und hier zur Untereinheit 544.09 „Hollicher Feld“, welche sich westlich des

„Münsterländer Emstales“ erstreckt. Der Planbereich und sein Umfeld liegen im Ortszentrum von Mesum und sind seit langem bebaut bzw. versiegelt charakteristische Elemente des Naturraumes sind nicht mehr vorhanden.

7.1.4 *Geologie und Boden*

Die Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen weist für den Planbereich fluviale Ablagerungen aus dem Pleistozän aus. Es handelt sich dabei um überwiegend fein- mittelsandige, teils schluffige Sedimente der Ems. Diese, als Uferwall bezeichneten Ablagerungen haben sich bei Hochflutphasen der Ems während der Weichsel-Kaltzeit gebildet.

Die Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Blatt L 3710 Rheine, weist für den Planbereich Plaggenesch aus. Die Eschböden sind auf den ursprünglich armen, sandigen Böden über einen langen Zeitraum durch den vom Menschen durchgeführten Plaggenauftrag entstanden.

Die Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seinem näheren Umfeld sind bereits seit langem zu großen Teilen überbaut oder durch unterschiedliche Anfüllungen und Bodeneingriffe gravierend verändert worden. Ein natürlicher Bodenaufbau ist daher größtenteils nicht mehr gegeben. Die natürlichen Bodenfunktionen sind auf den überbauten und befestigten Flächen zerstört.

Für die ehemals bzw. bis vor kurzem noch gewerblich genutzten Flächen der ehem. Tischlerei Heitjans, Nielandstraße 7-9 und des Tiefbauunternehmens Bürgers, Nielandstraße 13, wurden in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde/Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt Erkundungen zur Ermittlung möglicher Bodenbelastungen durchgeführt. Die Arbeiten wurde vom Büro Dr. Krause aus Münster durchgeführt. Laut Gutachten wurden an verschiedenen Stellen Auffüllungen unter anderem mit Boden/Bauschutt festgestellt. Darüber hinaus wurden geringe KW-Belastungen im Bereich ehem. Eigenverbrauchstankstellen sowie eine stärkere KW-Belastung im Bereich der Werkstatt auf dem ehem. Gelände der Fa. Bürgers festgestellt. Das Gelände wird als "Fläche mit schädlichen Bodenverunreinigungen" im hiesigen Verzeichnis mit der ISAL Nr.: 2137101138 registriert. Eine Sanierungspflicht besteht bei derzeitiger Nutzung, aufgrund der vorhandenen Versiegelung nicht.

Gemäß der Stellungnahme des Kreises Steinfurt, kann aufgrund der geringen lokalen Ausdehnung auf eine Kennzeichnung als "Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffe belastet sind" im Bebauungsplan verzichtet werden.

Bei der Umnutzung des Geländes werden zwangsläufig Erdarbeiten notwendig sein, die gutachterlich zu begleiten sind.

Daher werden folgende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan mit aufgenommen:

- Erdarbeiten auf dem ehem. Betriebsgelände der Fa. Bürgers sind durch einen anerkannten Sachverständigen (Gutachter) zu begleiten und zu dokumentieren. Der Gutachter ist dem Kreis Steinfurt – Untere Abfallwirtschaftsbehörde – mindestens eine Woche vor Beginn der Bauarbeiten mit Anschrift und Telefonnummer zu benennen. Nach Abschluss der Bauarbeiten

ten ist vom Gutachter ein Bericht über Art und Umfang der durchgeführten Maßnahmen zu erstellen und dem Kreis Steinfurt vorzulegen.

- Die Verwertung/Entsorgung des anfallenden Boden-/Bauschuttmaterials ist mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt abzustimmen.
- Anfallende Abfälle sind unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Abfallrechts zu verwerten/beseitigen. Auf Aufforderung der unteren Abfallwirtschaftsbehörde ist die ordnungsgemäße Verwertung/Beseitigung nachzuweisen.

7.1.5 Wasser

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

Der Grundwasserflurabstand liegt im Planbereich zwischen 2,5 und 3,0 m unter Flur. In der Hydrogeologischen Karte ist der Planbereich als Grundwasserleiter mit geringer Mächtigkeit und guter Porendurchlässigkeit dargestellt. Wie der gesamte Siedlungsraum von Mesum, ist auch der Planbereich im Regionalplan als Bereich zum Schutz der Gewässer dargestellt. Ein Wasserschutzgebiet ist im Planungsraum oder dessen Nähe nicht ausgewiesen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist derzeit im Bereich der unbefestigten Grün- und Gartenflächen gegeben. Die Beseitigung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt über Mischwasserkanäle in den angrenzenden öffentlichen Straßen.

Ob aktuell Belastungen des Grundwassers oder akute Kontaminationsrisiken aus möglichen Bodenbelastungen im Bereich der oben genannten Gewerbetriebe bestehen, ist im Rahmen der Bodenerkundungen zu klären.

7.1.6 Luft

Für die Schadstoffbelastung der Luft liegen derzeit keine aktuellen Daten 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 nach derzeitigem Kenntnisstand keine relevanten Immissionsbelastungen (Schadstoffe und Stäube). Bezüglich des ca. 100 m westlich liegenden Textil- und Kunststoffwerkes Gröning, ist davon auszugehen, dass sich die Emissionen dieses Betriebes im Rahmen der nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz einzuhaltenden Grenzwerte und der auf dieser Grundlage erteilten Genehmigungen bewegen.

7.1.7 *Lärm*

Nach derzeitigem Kenntnisstand gehen aktuell weder von dem Straßenverkehr auf den angrenzenden Anliegerstraßen noch von den gewerblichen oder industriellen Nutzungen im Umfeld des Bebauungsplanes erhebliche Lärmbelastungen für den Planbereich aus. Der Schallimmissionsplan der Stadt Rheine wies das Betriebsgelände Bürgers noch als lärmemittierende gewerbliche Nutzung aus, von der Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung ausgingen. Mit Aufgabe des Betriebes ist diese Lärmquelle nunmehr entfallen.

Es ist somit davon auszugehen, dass aktuell die für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingehalten werden.

7.1.8 *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 innerhalb einer, aufgelockert bebauten Siedlungsfläche mit relativ hohem Grünflächenanteil liegt, ist von einer gedämpft verlaufenden Erwärmungs- und Abkühlungsrate und mäßig verminderten Windgeschwindigkeiten auszugehen. Insgesamt ist die Klimasituation als unbelastet zu beurteilen.

7.1.9 *Biotoptypen, Flora und Fauna*

Die privat genutzten Gartenflächen im Blockinnenbereich des Geltungsbereiches sind relativ großflächig jedoch überwiegend strukturarm und intensiv genutzt und gepflegt. Den größten Teil der Gartenflächen bilden regelmäßig kurz gemähte Rasenflächen. An den Grundstücksgrenzen sind zumeist Hecken aus Nadelgehölzen (Lebensbaum, Scheinzypressen und Fichten) vorhanden. Vereinzelt finden sich einige Obstbäume und höhere Nadelbäume in den Gärten. Alter Laubbaumbestand ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Im Zentrum des Bebauungsplanes liegt die etwa 2.800 m² große Betriebsfläche des Tiefbauunternehmens Bürgers. Die Fläche ist komplett mit Gebäuden, kleineren Hallen und Unterständen, sowie befestigten, mit Baustoffen und Geräten belegten Lagerflächen überbaut oder versiegelt. Auch Teile des südlich angrenzenden Grundstückes (ehem. Betriebsfläche Tischlerei Heitjans) wurden von der Fa. Bürgers bereits seit längerem als Lagerfläche genutzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist insgesamt keine natürlichen oder naturnahen Strukturen oder Elemente auf. Er ist als Lebensraum für Flora und Fauna unbedeutend, da neben den bebauten und befestigten Flächen lediglich gärtnerisch angelegte und gepflegte Freiflächen vorhanden sind. Diese Biotopstrukturen ermöglichen nur einer geringen Zahl von allgemein im bebauten Siedlungsbereich weit verbreiteten Arten einen Lebensraum.

7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Betriebsaufgabe des Tiefbauunternehmens Bürgers macht eine Umnutzung der frei werdenden Flächen im Zentrum des Geltungsbereiches erforderlich. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Bebauung im Blockinnenbereich aber nicht zu realisieren. Die städtebaulich gewünschte Nachverdichtung und Umnutzung der bisherigen betrieblichen Flächen im Wohngebiet, wäre somit nicht umsetzbar. Auch die Sanierung des Geländes und insbesondere der möglicherweise vorhandenen Bodenbelastungen, würde also voraussichtlich nicht kurzfristig durchgeführt werden. Sollte die Betriebsfläche über einen längeren Zeitraum ungenutzt bleiben, würde dies insgesamt keine positive Entwicklung der Umweltsituation bedeuten. Andererseits würde eine etwaige Weiterführung einer zulässigen gewerblichen Nutzung, an dem von Wohnbebauung umgebenen Standort weiterhin zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

7.3.1 *Schutzgut Mensch*

Mit der Wohnbebauung im Blockinnenbereich können Störungen der angrenzenden Gartenflächen und Wohnbebauung, insbesondere durch Verschattung, Geräuschentwicklung und Einsichtnahme in bisher weitgehend abgeschirmt gelegene private Freiräume entstehen. Weit reichende Störungen oder gar gesundheitliche Beeinträchtigungen sind jedoch insgesamt nicht zu erwarten.

Die durch die vorbereitete Neubebauung selbst zu erwartenden Emissionen bewegen sich im Rahmen vergleichbarer Emissionen der im Umfeld bereits vorhandenen Wohnbebauung und werden nicht zu einer erheblichen Mehrbelastung führen. Gleiches gilt auch für die von der künftigen Wohnnutzung zu erwartenden, zusätzlichen Verkehrsmengen.

Insofern gehen von der Planung insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen für die im Umfeld wohnenden oder arbeitenden Menschen aus.

7.3.2 *Schutzgüter Tiere und Pflanzen*

Mit Umsetzung des projektierten Vorhabens im Bereich der ehemaligen Betriebsfläche Bürgers und zweier angrenzender Flächen, werden weitestgehend befestigte oder bebaute Flächen umgenutzt. Teilweise werden außerhalb des Betriebsgeländes Rasenflächen und Koniferenhecken mit Umsetzung des Bauvorhabens beseitigt. Vergleichbare Eingriffe in die privat genutzten Gartenflächen sind auch bei einer Hinterlandbebauung im weiteren Blockinnenbereich zu erwarten.

Es ist jedoch festzustellen, dass bereits heute ein Flächenanteil von über 40 % des Geltungsbereiches mit Gebäuden, Garagen, Gartenhäusern, sowie befestigten Wege-, Lager-, Hof- und Stellplatzflächen versiegelt ist. Nach Umsetzung der Planung können bis zu 60 % des Geltungsbereiches versiegelt oder befestigt und somit dem Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes weitestgehend entzogen sein.

Insgesamt hat die Planung keine erheblichen, negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, da der Planbereich schon heute keine wesentlichen Lebensraumfunktionen und Habitatqualitäten aufweist. Auch nach einer Verdichtung der Bebauung werden im Planbereich noch ähnlich ausgestattete Gartenflächen vorhanden sein, die den heute vorhandenen Arten einen vergleichbaren Lebensraum bieten.

7.3.3 *Schutzgüter Boden und Wasser*

Mit der Planung wird eine weitergehende Bodenversiegelung und Überbauung in geringem Umfang ermöglicht. Gegenüber der bereits heute im Planbereich vorhandenen Bebauung und Oberflächenversiegelung, kann mit der Realisierung der Nachverdichtung eine Zerstörung der Bodenfunktionen auf zusätzlich etwa 10-15 % der Fläche erfolgen. Allerdings handelt es sich hierbei überwiegend um vorhandene Gartenflächen die teilweise bereits durch Veränderungen des Bodenaufbaus beeinträchtigt sind.

Mit der Erkundung und Untersuchung der im Planbereich vorhandenen ehemaligen Betriebsflächen werden etwaige Bodenbelastungen oder Verunreinigungen von Boden und Grundwasser erkannt und nötigenfalls fachgerecht saniert. Diesbezüglich sind also positive Auswirkungen für die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

Aufgrund des bereits heute hohen Versiegelungsgrades und der relativ geringfügigen weiteren Oberflächenversiegelung die mit Umsetzung der Planung entsteht, sind auch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate oder die Höhe des Grundwasserstandes im Umfeld des Plangebietes zu erwarten. Die mit dem Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen beinhalten im Gegensatz zu der früheren betrieblichen Nutzung auch kein erhebliches Verschmutzungsrisiko für das Grundwasser. Insofern werden für das Schutzgut Wasser keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet.

7.3.4 *Schutzgüter Luft und Klima*

Der Planbereich ist nach derzeitigem Kenntnisstand weder durch Schadstoffemissionen noch klimatisch relevant vorbelastet. Für die mit Umsetzung der Planung hinzuziehenden Bewohner sind also diesbezüglich keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die mit der Planung vorbereitete, verdichtete Wohnbebauung, wird keine relevanten Auswirkungen auf die Luftqualität und das Mikroklima am Standort haben. Veränderungen des bisherigen Zustandes sind nicht zu erwarten, da sich die geplante Bebauung in die im Umfeld des Planbereiches bestehenden Siedlungsstrukturen und Nutzungen weitgehend gleichartig einfügt.

7.3.5 *Schutzgut Landschaft*

Die projektierte verdichtete Wohnbebauung wird sich in die bestehende Bausubstanz und Freiraumstruktur im Umfeld des Änderungsbereiches vergleichbar einfügen. Die beabsichtigte Umnutzung der bisherigen Betriebsfläche mit ihren großen befestigten und verbauten Flächen im Blockinnenbereich, wird eine Aufwer-

tung des Orts- und Landschaftsbildes bewirken. Es sind demnach keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

7.3.6 *Schutzgut Kultur-und Schgüter*

Besonders schützenswerte Kulturgüter sowie Bau- oder Bodendenkmale sind von der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Negative Auswirkungen auf Sachgüter im Umfeld des Planbereiches sind nicht zu erwarten.

7.3.7 *Schutzgüter – Wechselwirkungen und biologische Vielfalt*

Der heutige Zustand des Planbereiches ist in erster Linie durch die bereits weit reichenden und seit langem wirksamen, baulichen Eingriffe des Menschen geprägt. Natürliche Wechselwirkungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen und Tierwelt sind infolge der bestehenden Bebauung, Bodenversiegelungen und -veränderungen sowie der Wohn- und Gewerbenutzungen insgesamt nur noch in eingeschränktem Maße vorhanden.

Die vorliegende Planung bewirkt nur eine relativ geringfügige weitere Zunahme der Flächenversiegelung und Bebauung die sich insbesondere auf den Boden und seine Funktionen im Naturhaushalt auswirkt. Mit der weitergehenden Bebauung gehen auch Gartenflächen im Blockinnenbereich verloren, die als Lebensraum für Flora und Fauna aber nur eine geringe Bedeutung haben. Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise wird jedoch dauerhaft eine Durchgrünung des Wohnsiedlungsbereiches gewährleistet. Insgesamt betrachtet, sind erhebliche Auswirkungen auf die in engen Wechselbeziehungen stehenden Schutzgüter des Naturhaushaltes nicht zu erwarten.

Der Planbereich bietet aktuell nur wenigen und im städtischen Siedlungsraum allgemein weit verbreiteten Arten der Flora und Fauna einen Lebensraum. Seltene oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten sowie besonders geschützte Biotope sind im Planbereich und seinem Umfeld nicht vorhanden oder von der Planung betroffen. Die Umsetzung der Planung wird daher insgesamt keine Auswirkungen auf die biologische Vielfalt haben.

7.4 Beschreibung der Umweltrelevanten Maßnahmen

7.4.1 *Vermeidungsmaßnahmen, Verminderungs- u. Schutzmaßnahmen*

Mit der Aufstellung 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 Außenbereich 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.

Zur Vermeidung möglicher Emissionen, die die bereits vorhandenen und neuen Wohnnutzungen beeinträchtigen könnten oder teilweise auch ein Kontaminationsrisiko für Boden und Grundwasser darstellen könnten, werden für den Änderungsbereich die in § 4 Abs. 3 Nrn. 4-5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tank-

stellen) generell ausgeschlossen. Im Blockinnenbereich (Hinterlandbebauung) werden alle in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen generell ausgeschlossen. Zudem wird für die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe festgesetzt, dass diese nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Für die ehemals bzw. bis vor kurzem noch gewerblich genutzten Flächen der ehem. Tischlerei Heitjans, Nielandstraße 7-9 und des Tiefbauunternehmens Bürgers, Nielandstraße 13, wurden in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde/Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt Erkundungen zur Ermittlung möglicher Bodenbelastungen durchgeführt. Entsprechend dieser Ermittlungen wurden textliche Festsetzungen im Bebauungsplan mit aufgenommen (s. Punkt 7.1.4). Zur Minderung der Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Wege-, Hof- und Stellplatzflächen nicht voll zu versiegeln sind. Es ist durch die Verwendung geeigneter Materialien (z. B. Schotterrasen, Rasenkammersteine, Rasenfugen- oder Dränfugenpflaster) eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen.

Zur Durchgrünung des Gebietes und zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft, sind die unbefestigten Grundstücksflächen strukturreich bzw. naturnah mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Zur Grundstückseinfriedigung sind nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder Naturstein-, Bruchstein- oder Trockenmauern oder naturbelassene bzw. naturfarbene Holzzäune (z. B. Staketzaun oder Holzlattenzaun) zulässig.

7.4.2 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). Dies gilt für die vorhandene Bebauung und vereinzelt noch vorhandene Baulücken entlang der den Planbereich umgebenden öffentlichen Straßen sowie für die ehemals gewerblich genutzten und überwiegend versiegelten Flächen im Blockinnenbereich. Neue Baurechte werden mit dem Bebauungsplan lediglich auf zwei Gartenflächen von etwa 900 und 1.000 qm Größe geschaffen. Diese liegen im Blockinnenbereich, nördlich und südlich der bisher gewerblich genutzten Flächen. Entsprechend der Definition des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) fügt sich die hier vorbereitete Wohnbebauung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewahrt und das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Auch die Versiegelungsrate im Blockinnenbereich wird insgesamt nicht wesentlich erhöht, da im Bereich der bisher noch gewerblich genutzten Flächen mit Umsetzung der Planung erhebliche Teilflächen wieder entsiegelt und begrünt werden.

Insgesamt werden mit der Planung also keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

7.5 Darstellung der wichtigsten anderweitigen Lösungsvorschläge

Anderweitige Lösungsvorschläge müssen sich am Geltungsbereich und der Zielsetzung des Bebauungsplanes orientieren. Vorrangige Zielsetzung des Bebau-

ungsplanes, ist die Ausweisung von Wohnbaufläche, um eine verträgliche Nachverdichtung bzw. Bebauung und bauliche Umnutzung aufgegebener Gewerbeflächen im Blockinnenbereich des Plangebietes zu ermöglichen. Dies ist im Sinne einer vom Gesetzgeber gewollten Nachverdichtung und Innenentwicklung.

Eine anderweitige bauliche Nutzung oder der Fortbestand einer vergleichbaren gewerblichen Nutzung im Blockinnenbereich, sind aufgrund der im Planbereich bereits vorhandenen Wohnbebauung städtebaulich nicht zu rechtfertigen.

Insofern beschränken sich im vorliegenden Fall anderweitige Lösungsvorschläge im Wesentlichen auf baugestalterische Festsetzungen innerhalb des WA-Gebietes. Diese Festsetzungen haben aber in der Regel keine bedeutsamen umweltrelevanten Auswirkungen.

7.6 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.

8 Zusätzliche Angaben

8.1 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine wesentlichen Schwierigkeiten aufgetreten.

8.2 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.

Die Einhaltung der baugestalterischen Festsetzungen und der Festsetzungen zur Begrünung und Minderung der Oberflächenversiegelung, werden bei Neu- und Umbaumaßnahmen, im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens durch die Bauordnung der Stadt Rheine überwacht. Ein weiterer konkreter Überwachungsbedarf ist für diesen Bebauungsplan derzeit nicht zu sehen.

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.

8.3 Zusammenfassende Darstellung des Umweltberichts

Der Bebauungsplan umfasst eine etwa 2,17 ha große, bereits in weiten Teilen bebaute Fläche im Ortskern von Mesum. Entlang der den Planbereich eingrenzenden Anliegerstraßen, ist bereits seit langem Wohnbebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern und vereinzelt auch einige Geschäfte vorhanden. Im Zentrum des Planbereiches liegen kürzlich aufgegebene Betriebsflächen einer Tiefbau-firma.

Mit dem Bebauungsplan wird für den gesamten Planbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit bis zu 3-geschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine im Bereich der aufgegebenen Betriebsflächen geplante Seniorenwohnanlage für betreutes Wohnen und eine Hinterlandbebauung auf angrenzenden Gartenflächen im Blockinnenbereich zu ermöglichen und städtebaulich zu ordnen. Der Bebauungsplan verfolgt somit insgesamt das Ziel einer Nachverdichtung und verträglichen Umnutzung nicht mehr benötigter Gewerbeflächen im Ortskern des Stadtteiles Mesum.

Die bisher noch betrieblich genutzten Flächen sind weitestgehend bebaut oder mit Beton-, Asphalt- und Schotterdecken versiegelt. Die angrenzenden, im Blockinnenbereich liegenden Gartenflächen sind relativ strukturarm und werden intensiv gepflegt und genutzt. Alter Baumbestand oder andere für Natur und Landschaft bedeutsame Strukturen und Elemente sind im Planbereich insgesamt nicht vorhanden.

Die im Planbereich liegenden, ehemaligen Betriebsflächen einer schon vor längerer Zeit aufgegebenen Tischlerei und des Tiefbauunternehmens, das erst kürzlich den Betrieb eingestellt hat, sind möglicherweise lokal mit Schadstoffen belastet. Dies ist in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde des Kreises Steinfurt näher zu untersuchen. Notwendige Sanierungsmaßnahmen werden vor einer Neubebauung fachgerecht durchgeführt.

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass sich mit der Umsetzung des Bebauungsplanes insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter ergeben werden. Nutzungen die zu einer Störung oder erheblichen Beeinträchtigung des Wohnumfeldes führen könnten, werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen. Mit der Umnutzung und Sanierung der ehemaligen Betriebsflächen, wird sowohl für die vorhandene Wohnbebauung als auch für die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaft eine Aufwertung gegenüber der aktuellen Bestandssituation erreicht.

V. SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE

9 Umsetzung; Realisierung

9.1 Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen (u. a. gesetzliche bzw. amtliche Umlagen, Grenzregelung) werden durch die Planung nicht ausgelöst.

Rheine, 13. September 2006

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

In Vertretung

Dr. Ernst Kratzsch
Erster Beigeordneter