

## **Begründung**

### **Zum Bebauungsplan Nr. 144, Kennwort: „Goethestraße/Schillerstraße“, der Stadt Rheine**

#### **1. Anlass der Planung/Planerfordernis**

Zur Sicherung und Entwicklung eines zukunftsfähigen Nahversorgungszentrums im Bereich der Salzbergener Straße wurden seitens der Stadt Rheine bereits seit längerem Gespräche mit den maßgeblich Beteiligten geführt. Das Ergebnis dieser Besprechungen soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 planungsrechtlich abgesichert werden.

Auf dem Grundstücksareal zweier Betriebe aus dem Bereich Klima, Sanitär, Heizung an der Salzbergener Straße soll ein Nahversorgungszentrum mit einem Lebensmitteldiscounter mit maximal 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, einem Getränkemarkt mit maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem Backshop/Cafe mit maximal 180 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entstehen.

Nach Auskunft der Geschäftsführung des an der Salzbergener Straße vorhandenen Lebensmitteldiscounters (Aldi) ist dieser Betreiber mit 7 Standorten in Rheine vertreten. Für den in Frage stehenden Betrieb ist ein erheblicher Rückgang des Umsatzes zu verzeichnen. Aufgrund der bestehenden Einschränkungen dieses Marktes verlagert sich ein Teil der Kaufkraft auf den neueren und höherwertigen Standort an der Felsenstraße im Ortsteil Dutum der Stadt Rheine. Dies verursacht auf gesamtstädtischer Ebene ein unnötiges Verkehrsaufkommen.

Weiterhin stellt das vom Rat am der Stadt Rheine 08. November 2005 einstimmig beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine – bearbeitet durch das Büro Junker & Kruse, Dortmund – fest, dass Nahversorgungsmöglichkeiten für den Bereich Salzbergener Straße aus gesamtstädtischer Sicht unverzichtbar sind. Der bestehende Lebensmitteldiscounter versorgt darüber hinaus auch einen Teil der Bevölkerung aus der westlichen Innenstadt. Für den beabsichtigten Ausbau des Nahversorgungszentrums besteht gemäß Aussage der Gutachter nicht nur ausreichendes Kaufkraftpotential; vielmehr besteht die Notwendigkeit eines Ausbaus, um langfristig diesen Standort als Nahversorgungszentrum zu sichern. Eine Schädigung anderer Nah- und Grundversorgungszentren ist damit nicht verbunden. Auch die Innenstadtentwicklung wird nicht beeinträchtigt.

Der derzeitige Markt ist mit rund 450 m<sup>2</sup> zu klein und verfügt mit 26 Einheiten auch über eine deutlich zu geringe Stellplatzzahl. Zusätzlich ist die Andienung des Standortes schwierig.

Die Verlagerung des Discountmarktes auf die andere Seite der Salzbergener Straße und die damit einhergehende Erweiterung dienen in Verbindung mit dem Getränkemarkt und einem Backshop der Stärkung des Nahversorgungszentrums an der Salz-

bergener Straße. Den Verbrauchern soll hier ein kompaktes zukunftsfähiges Nahversorgungsangebot gemacht werden.

## **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Flächen beidseitig der Salzbergener Straße im Bereich des bestehenden Aldi-Marktes und des Betriebsgeländes der Firma Heizung, Klima, Sanitär, Lüftung Willers. Der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 122, 726 und 132;
- im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 132 und 135, durch die südliche Grenze der Flurstücke 135, 134 und 133, durch eine geradlinige Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 133 bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 189 das Flurstück 822 (Salzbergener Straße) durchschneidend, durch die nördliche Grenze der Flurstücke 189 und 693, durch die östliche Grenze der Flurstücke 190 und 191;
- im Süden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 191, 194, 737 und 789;
- im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 789, durch die nördliche Grenze des Flurstücks 201, durch eine geradlinige Verlängerung zwischen dem nordwestlichem Grenzpunkt des Flurstücks 201 und dem südwestlichem Grenzpunkt des Flurstücks 122 das Flurstück 822 (Salzbergener Straße) durchschneidend, durch die westliche Grenze des Flurstücks 122.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 123, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplanentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.

## **3. Übergeordnete Vorgaben**

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Westmünsterland weist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich aus. Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird somit entsprochen.

Die Festsetzung eines Sondergebietes für das zu erweiternde Nahversorgungszentrum widerspricht nicht der einschlägigen landesplanerischen Zielvorgabe des § 24 Abs. 3 LEPro (Gesetz zur Landesentwicklung – Landesentwicklungsprogramm) für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten. Da das aufzuwertende Nahversorgungszentrum keine überörtlichen Versorgungsaufgaben übernimmt und die Stadt Rheine zudem ein bedeutendes Mittelzentrum ist, entspricht das Vorhaben der angestrebten zentralörtlichen Gliederung. Beeinträchtigungen zentralörtlicher Versorgungsfunktionen benachbarter Gemeinden sind nicht zu erwarten.

Der Standort des o.g. Vorhabens liegt innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Rheine-Stadt und ist umgeben von Wohnbebauung bzw. entlang der Salzbergener Straße findet sich eine Mischgebietsnutzung. Mit der beabsichtigten Sondergebietsfestsetzung sollen Einzelhandelsnutzungen mit insgesamt max. 1.580 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche planungsrechtlich abgesichert werden. Andere zentrale Versorgungsbereiche im Stadtraum werden dadurch nicht gefährdet. Insofern kann man von einer räumlichen und funktionalen Zuordnung zu den Siedlungsschwerpunkten im Stadtgebiet sprechen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt derzeit für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch gemischte Baufläche (Mischgebiet) bzw. Wohnbaufläche dar. Diese Ausweisung entspricht nicht der geplanten Attraktivitätssteigerung bzw. Sicherung der Nahversorgung durch Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben auf der Nordseite der Salzbergener Straße.

Die Umwandlung in Sondergebiet für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches wird in einem Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, d.h. gleichzeitig mit diesem Aufstellungsverfahren, vollzogen. Damit wird das Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

## **4. Bestandsaufnahme**

### **4.1 Lage im Stadtgebiet/Prägung**

Das zu überplanende Areal im Stadtteil Wietesch liegt im nordwestlichen Siedlungsbereich der Stadt Rheine. Mit einer Entfernung von ca. 1,0 km Luftlinie von der Stadtmitte (Marktplatz) ist das Gebiet relativ zentral gelegen.

Das Plangebiet selbst liegt beidseitig der Salzbergener Straße. Auf der Nordseite ist die Fläche einer aufgegebenen Tankstelle und zweier Betriebe aus dem Bereich Heizung/Klima/Sanitär einbezogen, sowie drei Wohngebäude mit z.T. gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss. Der südliche Teil ist geprägt durch den Standort eines Lebensmitteldiscounters einschließlich zugehöriger Stellplatzanlage. Zusätzlich sind zwei Wohngebäude, und zwei Gebäude mit Läden/Wohnungen einbezogen. Einer der Läden steht zurzeit leer, der andere wird von einem Telekommunikationsbetrieb/Telefonladen genutzt.

Die Bebauung entlang der Salzbergener Straße zeigt ein uneinheitliches Bild, sowohl in Hinblick auf die Gebäudestruktur/-nutzung als auch auf das Gebäudealter. Es wechseln sich Wohnhäuser mit Gebäuden ab, bei denen im Erdgeschoss geschäftliche Nutzungen untergebracht sind. Dominiert wird die Gebäudestruktur durch zweigeschossige Gebäude, es finden sich aber auch eingeschossige Bauten sowie dreigeschossige Häuser. Das Gebäudealter entlang der Salzbergener Straße variiert sehr stark zwischen Gebäuden aus der Jahrhundertwende (1900) und neuen Häusern. Eine einheitliche Struktur ist nicht ablesbar.

Die Flächen des durch den Bebauungsplan projektierten neuen Standortes des Nahversorgungszentrums befinden sich vollständig im Eigentum des Inhabers des Heizung/Klima/Sanitärbetriebes. Die Flächen auf der Südseite Salzbergener Straße verteilen sich auf vier Eigentümer.

## 4.2 Infrastruktur

Entlang der Salzbergener Straße befindet sich die Hauptgeschäftslage des Stadtteils Wietesch. Zwischen Kreuzungsbereich Konrad-Adenauer-Ring und Eisenbahnlinie Rheine – Osnabrück (außerhalb des Geltungsbereiches) finden sich die folgenden geschäftlichen Nutzungen, Dienstleister, Einzelhändler und gastronomische Betriebe: 2 Frisöre, Landschaftsgärtnerei, Restaurant, Gaststätte, Imbiss, Pizza-Service, Steuerberater, Gemüsehändler, Metzgerei, Lotto-Annahmestelle/ Zeitschriften, Fitness-Sport-Studio, Nähservice, Autohandel, Steuerberater, Sparkasse, Tattoo- und Piercing-Studio, Bestattungsunternehmen, Dentallabor, 2 Bäckereien/Cafes, Motorradzubehörhandel, Fahrschule, Drogeriemarkt, Massagepraxis, Motorradhändler, Spielhalle, Tankstelle, Autovermietung, Getränkemarkt und Reifenservice/Kfz-Service. Die Salzbergener Straße bietet damit weitreichende Versorgungsmöglichkeiten die jedoch auf einer Strecke von ca. 800 m verteilt sind, ein eigentliches Zentrum bzw. Versorgungsschwerpunkt fehlt jedoch zurzeit.

Das räumlich-funktionale Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Rheine belegt die Notwendigkeit des Ausbaus/Sicherung des Nahversorgungszentrums Salzbergener Straße: Dieses Zentrum übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtteil Wietesch/Schleupe. Geringe Lebensmittelverkaufsflächen und Umsätze im Stadtteil zeigen, dass derzeit ein größerer Teil der Lebensmitteleinkäufe außerhalb des Stadtteils getätigt werden. Dem Ziel einer flächendeckenden Nahversorgung wird somit nur eingeschränkt entsprochen. Auch wird das Mehr an Versorgungsfahrten aus Umwelt- und Kostenaspekten als negativ bewertet. Vor diesem Hintergrund erscheint es sinnvoll, den Standort an der Salzbergener Straße zu sichern und zukunftsfähig umzugestalten. Der vorhandene Lebensmitteldiscounter der „ersten Generation“ entspricht am derzeitigen Standort hinsichtlich Andienung, Stellplätzen und Verkaufsfläche nicht den gängigen Marktanforderungen für diesen Betriebstyp. Ein Abwandern des Betriebes würde zu einem kompletten Funktionsverlust des Nahversorgungszentrums führen, da es bereits heute eine sehr geringe Betriebs- und Verkaufsflächenausstattung aufweist. Die Sicherung des Nahversorgungszentrums ist somit das primäre Ziel bei der Betrachtung zukünftiger Entwicklungsoptionen. Diese Bewertung basiert auf der gegebenen Tragfähigkeit bei gleichzeitigen Möglichkeiten zur Realisierung eines Angebotsschwerpunktes im Dienste einer wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung im Umfeld. Die Ausweisung des Nahversorgungszentrums stellt einen Beitrag dar zur Beseitigung der vorherrschenden Zergliederung und zur Herausbildung eines wahrnehmbaren Zentrums für den Stadtteil Wietesch.

## 4.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von der Salzbergener Straße durchschnitten. Diese Verkehrsstrasse bietet als B 65 direkten Anschluss an das die Stadt Rheine tangierende überregionale Verkehrsnetz. Gleichzeitig übernimmt die Salzbergener Straße aber auch die Verteilfunktion der Verkehre auf die angrenzenden Wohnbereiche. Die Salzbergener Straße weist auf Grund dieser Funktion mit 15.340 DTV (Kfz) eine erhebliche Verkehrsdichte auf (Zählstelle Salzbergener Straße/Goethestraße).

Die Salzbergener Straße verfügt beidseitig über separat geführte Radwege, wodurch das in der Stadt Rheine vorhandene Radwegenetz optimal erreicht werden kann.

Die Salzbergener Straße wird von der StadtBuslinie C 12 Saline/Naturzoo bedient. Über die in unmittelbarer Nähe befindliche Haltestelle „Schillerstraße“ erfolgt der Anschluss des Plangebietes an das im halbstündlichen Rhythmus verkehrende Stadt-Bussystem.

Die DB-AG-Haltestelle Rheine Stadt ist ca. 1,1 km vom Plangebiet entfernt. Von hier aus sind attraktive, mit guter Taktfolge ausgestattete Verbindungen in Richtung Emden/Norddeich und Münster sowie Osnabrück und Bad Bentheim/Amsterdam vorhanden.

Insgesamt gesehen gewährleisten die bestehenden ÖPNV-Liniennetze eine gute lokale Erreichbarkeit.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt für die vorhandenen Gebäude über das städtische Entwässerungsnetz im Mischsystem. Auch die projektierten neuen Gebäude/Nutzungen können an dieses Netz angeschlossen werden.

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

Gemäß Löschwasserbereitstellungsplan können, laut DVGW Arbeitsblatt W 405 im Umkreis von 300 Metern 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser 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 m<sup>3</sup>/h ist nach Auskunft der örtlichen Feuerwehr ausreichend, um in einem Wohngebiet den Grundfeuerschutz sicherzustellen. Für die großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist im Baugenehmigungsverfahren ein gesondertes Brandschutzkonzept vorzulegen, somit wird auch für diese Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Feuerschutz gesichert.

Die Beseitigung der Abfallstoffe wird von der örtlichen Müllabfuhr durchgeführt. Eine geordnete Abfallentsorgung, die das Gewinnen von Stoffen und Energien aus Abfällen (Abfallverwertung) und das Ablagern von Abfällen sowie die hierzu erforderlichen Maßnahmen des Einsammelns, des Beförderns, des Behandeln und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

#### **4.4 Immissionen, Altlasten, Denkmalschutz, - pflege**

Die das Plangebiet durchlaufende Achse der B 65 weist ein erhebliches Verkehrsaufkommen aus, wodurch das Plangebiet bereits mit Verkehrsemissionen belastet wird. Entsprechend ist der Bereich – insbesondere die Nordseite der Salzbergener Straße – im Schallimmissionsplan der Stadt Rheine als belastete Fläche dargestellt. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 144 ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden, in die auch die Verkehrsbelastung

auf der Salzbergener Straße eingeflossen ist. Die Ergebnisse gehen in den Planentwurf ein.

Von der Realisierung des Nahversorgungszentrums wird keine wesentliche Erhöhung der vorhandenen Verkehrsbelastung ausgehen, da im Geltungsbereich bereits ein Lebensmitteldiscounter ansässig ist dem durch die Aufstellung des Bebauungsplanes lediglich die Verlagerung an einen größeren Standort geboten werden soll. Dieser neue Standort wird gegenwärtig von zwei Handwerksbetrieben aus dem Bereich Kälte-, Klima- Heizung- und Sanitärinstallation genutzt. Diese beiden Betriebe werden bei Realisierung der Planinhalte ausgesiedelt, die von den Betrieben zurzeit noch ausgehenden Emissionen würden dann entfallen.

Der neue Standort des Lebensmitteldiscounters mit Getränkeabholmarkt und Backshop/Cafe ist so konzipiert, dass die besonders schützenswerte nördlich gelegene Wohnbebauung durch die geplanten Gebäude von der besonders immissionsträchtigen Stellplatzanlage abgeschirmt wird. Damit gehen von der geplanten Nutzung keine die Umgebung in unzumutbarer Weise belastende Emissionen aus.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine sind Teile des Geltungsbereiches gekennzeichnet als „Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“. Es handelt sich dabei zum einen um die 1992 weitgehend sanierte Altlast mit der Bezeichnung 19-52/AS (3710/59) – ehemalige Tankstelle – und zum anderen um Flächen im Abstrom einer ehemaligen Reinigung (Nieweler), deren Sanierung zurzeit noch läuft (Bezeichnung: 19 – 116/AS (3719/142)).

Seitens des Grundstückseigentümer wurde versichert, dass der Altstandort „Tankstelle“ bis Ende 2006 abgebrochen und alle Altlasten beseitigt werden. Die hierzu notwendigen Arbeiten werden vom Betreiber der Tankstelle, der Total Deutschland GmbH ausgeführt. Der Eigentümer ist seitens der Stadt Rheine schriftlich informiert worden, dass die hierzu notwendigen Arbeiten vorab mit den zuständigen Fachbehörden, insbesondere mit dem Kreis Steinfurt als Untere Abfallwirtschaftsbehörde, abzustimmen sind. Hinsichtlich des Standortes „Reinigung Nieweler“ wird seit mehr als 10 Jahren eine Gefahrenabwehrmaßnahme durchgeführt durch eine Grundwassersanierungsanlage. Hierbei wird das Grundwasserschadensbild durch chlorierte Kohlenwasserstoffe beobachtet. Die sogenannte „Abstromfahne“ wurde auch unter dem Gelände des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 144 nachgewiesen. Durch eine textliche Festsetzung wird deshalb jegliche Nutzung des Grundwassers ausgeschlossen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler. Auch im räumlicher Nähe zum Plangebiet sind keine entsprechenden Denkmäler vorhanden.

#### **4.5 Natur und Freiraum**

Der Geltungsbereich weist keine topographischen Sprünge auf, er ist relativ eben mit einer Höhe von ca. 38 m über NN. Der Bereich ist der naturräumlichen Einheit „Salzbergener Emstal“ zuzuordnen, die geologischen Ablagerungen entstanden im Pleistozän. Als Bodentyp herrscht der „Plaggenesch“ vor.

Entsprechend der vorhandenen Nutzungs- und Baustruktur ist das Plangebiet bezüglich seiner naturräumlichen Gestaltung geprägt: Die nördlich der Salzbergener Straße gelegenen Bereiche werden durch gewerbliche Nutzungen dominiert. Es finden sich zwei Betriebe aus dem Bereich Heizung/Klima/Sanitär mit umfangreichem Gebäudebestand und Rangier-/Abstellflächen für Betriebsfahrzeuge. Darüber hinaus findet sich der aufgegebene Standort einer Tankstelle, deren Betriebsgelände ebenfalls weitgehend versiegelt/bebaut ist. Auch der südliche Geltungsbereich ist bereits vollständig bebaut mit Wohn-/Geschäftshäusern und einer Stellplatzanlage. Es wird deutlich, dass der Bereich insgesamt der natürlichen Entwicklung von Fauna und Flora entzogen ist. Die potentielle natürliche Vegetation - Flattergras-Buchenwald – ist durch die anthropogene Nutzung vollständig zurückgedrängt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist an das örtliche Abwassersystem (Mischsystem) angeschlossen. Aufgrund der z.T. bestehenden noch laufenden Altlastensanierung (Reinigungsbetrieb) ist eine zusätzliche Einbringung von Oberflächenwasser durch Versickerung nicht sinnvoll. Auch die zukünftigen Nutzungen bzw. deren Oberflächenwasser sollen deshalb vollständig an das Mischsystem angeschlossen werden. Damit ist der Nutzungsberechtigte gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW nicht beseitigungspflichtig, sondern die Stadt Rheine.

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft, wie Naturdenkmäler bzw. geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 22 bzw. 23 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen weist das Plangebiet nicht auf. In unmittelbarer Nähe findet sich jedoch die Emsaue, die Bestandteil des Landschaftsplanes Emsaue – Nord ist und zusätzlich als Naturschutzgebiet ausgewiesen ist. Von den geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 gehen jedoch keine Beeinträchtigungen der Emsaue aus.

## **5. Inhalt der Planänderung**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Eine Teilfläche auf der Nordseite der Salzbergener Straße wird als „Sondergebiet“ mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ festgesetzt. Die Festsetzung eines Sondergebietes ist erforderlich, weil die geplanten Vorhaben insgesamt als „Einkaufszentrum“ bzw. der Lebensmitteldiscountmarkt i.V.m. dem Getränkemarkt als ein „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ im Sinne des § 11 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO einzustufen ist.

Das „Sondergebiet“ dient der Verlagerung und Vergrößerung eines Lebensmitteldiscounters (max. 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der Ansiedlung eines Getränkemarktes (max. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und eines Backshops/Cafes (max. 180 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

Mit dieser Begrenzung soll eine „ausufernde“ Einzelhandelsansiedlung an diesem Standort ausgeschlossen werden. Es soll auf der einen Seite eine marktgerechte Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters in Verbindung mit einem Getränkemarkt ermöglicht werden, auf der anderen Seite aber auch die Entwicklung dieses Einzelhandelsstandortes eingegrenzt werden, um eine Überdimensionierung zulasten anderer Grund- und Nahversorgungszentren zu vermeiden.

Das Sondergebiet ist nur für 2 Märkte mit dominant nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten vorbehalten. Für das Mischgebiet im Geltungsbereich werden zentrenrelevante Sortimente als Hauptsortimente ausgeschlossen, um eine Schädigung der Innenstadt zu vermeiden. Hierzu enthält der Bebauungsplanentwurf eine detaillierte Liste (u.a. Oberbekleidung, Wäsche, Textilien, Dekostoffe, Gardinen, Schuhe, Lederwaren, Spielwaren, Sportartikel Glaswaren, Porzellan, Elektrohaushaltsgeräte, Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik). Die zentrenrelevanten Sortimente werden für den Lebensmitteldiscountmarkt als Neben- und Randsortiment für zulässig erklärt, jedoch maximal auf einer Verkaufsfläche von 50 m<sup>2</sup>.

Im Bereich des festgesetzten Mischgebietes im Gebäude Salzbergener Straße 91 ist gegenwärtig ein Unternehmen ansässig, das dem Bereich Telekommunikation bzw. Telekommunikationsgerätehandel zuzuordnen ist. Der Handel mit Telekommunikationsgeräten fällt in den Bereich der zentrenrelevanten Sortimente und wird damit zukünftig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 unzulässig. Der ansässige Betrieb genießt jedoch Bestandsschutz, sodass durch das Bauleitplanverfahren kein Eingriff in den Betrieb und dessen Fortführung erfolgt. Eine Erweiterung des bestehenden Betriebes – innerhalb der durch den Bebauungsplan für das Grundstück Salzbergener Straße 91 vorgegebenen Baugrenzen – ist im Rahmen der Erteilung eines Dispenses von den Festsetzungen des Bebauungsplanes denkbar.

Die Größenordnungen der einzelnen Märkte sind vom Gutachterbüro Junker & Kruse im Rahmen der Neubearbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Rheine als zentrenverträglich eingeschätzt worden. Es bestehen für die Gutachter diesbezüglich keine Bedenken, wenn die vorgesehenen Nutzungen durch die o.g. differenzierten Sondergebietsfestsetzungen festgeschrieben werden. Die sortimentsbezogene Verkaufsflächendimensionierung und der Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortimente für die Mischgebiete stellt sich sowohl für den zentral gelegenen Versorgungsbereich der Innenstadt als auch für umliegende zentrale Versorgungsbereiche (Grund- und Nahversorgungszentren) als städtebaulich verträglich dar. Der Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente muss nach Aussage des Gutachters gesichert werden.

Mit der Verlagerung des Lebensmitteldiscounters entsteht die Problematik der Nachnutzung des zurzeit vorhandenen Marktes auf der Südseite der Salzbergener Straße. Über die o.g. Sortimentsliste werden Nachnutzungen, die zu einer Schädigung der Innenstadt führen könnten, ausgeschlossen. Mit diesem Ausschluss ist jedoch die Problematik der Ansiedlung eines konkurrierenden Lebensmitteldiscounters nicht hinreichend geklärt, der zu einer zentrenschädigenden Überdimensionierung dieses Nahversorgungszentrums führen würde. Die derzeitige Nutzung als Discountmarkt ist bauplanungsrechtlich genehmigt. Somit ist ein öffentlich-rechtlicher Ausschluss des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht vertretbar. Es besteht aber die Möglichkeit eines privatrechtlichen Ausschlusses eines konkurrierenden Lebensmitteldiscounters für die nächsten 13 Jahre: Es besteht nämlich zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Betreiber des Lebensmitteldiscountmarktes noch ein Mietvertrag bis zum Jahr 2007. Nach Ablauf des Mietvertrages besteht eine 3 x 4 jährige Optionsfrist zur Verlängerung des Vertragsverhältnisses. Nach Zusage des Betreibers des Lebensmitteldiscounters wird diese Option auch wahrgenommen, sofern ein konkurrierender Lebensmittel-Discounter die Geschäftsflächen übernehmen würde. Somit kann insgesamt bis zum Jahre 2019 die Ansiedlung eines



konkurrierenden Lebensmitteldiscounters verhindert werden. Gegen eine Nachfolgenutzung des Ladenlokals durch einen Drogeriefachmarkt bestehen keine Bedenken.

Damit dürften unter den o.g. Rahmenbedingungen insgesamt andere zentrale Versorgungsbereiche im Stadtraum nicht gefährdet werden. Erhebliche Negative Auswirkungen auf die Innenstadt oder auf zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Kommunen sind somit durch diese sehr eingegrenzte Erweiterung nicht zu besorgen.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung bzw. die Bauweise wird durch Baugrenzen, die Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl bestimmt.

Für den Bereich des Sondergebietes sind die Baugrenzen so gewählt, dass die neu entstehenden Gebäude zur nördlichen Grundstücksgrenze orientiert sind. Damit wird sichergestellt, dass die nördlich gelegenen, von der Droste-Hülshoff-Straße erschlossenen, Wohngebäude vom Lärm der für das Nahversorgungszentrum geplanten Stellplätze abgeschirmt werden. Die Sicherstellung der zur Lärmabschirmung notwendigen geschlossen Bauzeile wird durch eine textliche Festsetzung geregelt: Die Stellplatzanlage darf erst in Betrieb genommen werden, wenn die nördlich angrenzende Bauzeile vollständig errichtet worden ist. Der zwischen der zu errichtenden Bauzeile und der angrenzenden Wohngrundstücke verbleibende Streifen wird als private Grünfläche festgesetzt, so dass in diesem Bereich andere Nutzungen – z.B. Lagerplätze, Rangierflächen oder Stellplätze – ausgeschlossen sind.

Für den Bereich des Nahversorgungszentrums wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt, was der typischen Bauweise für Lebensmitteldiscounter bzw. Getränkemärkten entspricht

Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 so gewählt, dass noch Flächen verbleiben, die von jeglicher Versiegelung freizuhalten sind. Der Wert von 0,8 entspricht zudem der gem. BauNVO höchstzulässigen Grundflächenzahl für sonstige Sondergebiete.

Die Festsetzung von Baugrenzen für das Mischgebiet auf der südlichen Seite der Salzbergener Straße orientiert sich hinsichtlich der Gebäudetiefen am Bestand. Sie sind so gewählt, dass – mit Ausnahme des Gebäudes Salzbergener Straße 93 – eine rückwärtige Erweiterung möglich wird. Für das genannte Gebäude wird – entgegen des vorhandenen Bestandes – zukünftig eine reduzierte überbaubare Fläche festgesetzt. Das vorhandene Gebäude unterliegt dem Bestandsschutz, sollte jedoch eine Neubaumaßnahme erfolgen, ist ein Zurückbleiben planungsrechtlich vorgegeben. Damit wird langfristig gesehen die südlich angrenzende Wohnbebauung von heranrückenden Gebäuden geschützt.

Die Festsetzung einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse von II-III nimmt die vorhandene Bebauung auf. Die mit diesem Wert verbundene Gebäudestruktur/-höhe wird aus stadtgestalterischer Sicht als adäquat für die Bauzeile auf der Südseite der Salzbergener Straße angesehen.

Für den Bereich des Mischgebietes wird die gem. BauNVO höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Auch die Festsetzung der Geschossflächenzahl ori-

entiert sich mit 1,2 an dem aus der BauNVO abzuleitenden Höchstwert. Damit wird eine verdichtete Bauweise gesichert, die den Lagewert der Grundstücke umsetzt. Entsprechend der in der Örtlichkeit ablesbaren Baustruktur wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Auf der Nordseite der Salzbergener Straße werden im Bereich des Mischgebietes die vorhandenen Gebäude relativ eng mit Baugrenzen umfahren. Die Reduzierung des Baufeldes auf den Bestand resultiert aus den Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung für das Nahversorgungszentrum. In diesem Bericht wird die Einschränkung der baulichen Erweiterung gefordert, da diese Flächen direkt an das Sondergebiet angrenzen und deshalb hinsichtlich möglicher Emissionen besonders kritisch zu sehen sind. Die übrigen Festsetzungen orientieren sich an den Vorgaben für das Mischgebiet auf der Südseite der Salzbergener Straße.

Auf die Aufnahme von baugestalterischen Festsetzungen wie etwa Dachform oder Dachneigung wird bewußt verzichtet, um insbesondere für das Nahversorgungszentrum keine unnötigen, architektonischen Zwänge vorzugeben. Das Sondergebiet ist einerseits mit Sattel- oder Pultdach, andererseits aber auch mit Flachdachbebauung und Staffelgeschoss vorstellbar. Für den Bereich des Mischgebietes ergibt sich aus der vorhandenen Gebäudestruktur keine einheitlich ablesbare Architektursprache, so dass auch hier auf die Aufnahme entsprechender Vorgaben verzichtet wird.

Für das Plangebiet ist ein schalltechnischer Bericht über die erwartete Geräuschsituation erarbeitet worden. Dieses Gutachten betrachtet sowohl die vom geplanten Nahversorgungszentrum ausgehenden Emissionen als auch die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsimmissionen. Das entsprechende Gutachten der Ingenieurgemeinschaft Zech, Lingen, wird Bestandteil dieser Planbegründung und damit auch des Bebauungsplanes.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass unter Zugrundelegung der in der Begutachtung angegebenen Lärmschutzmaßnahmen keine unzulässigen Geräuschimmissionen zu erwarten sind.

Zunächst wurden die zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Bebauungsplangebietes bestimmt und auf Grund der erwarteten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 die Lärmpegelbereiche im Sinne der DIN 4109 zur Auslegung von passiven Lärmschutzmaßnahmen ermittelt. Entsprechend diesen Ergebnissen hat der Gutachter textliche Festsetzungen formuliert, bei deren Umsetzung keine Bedenken gegen die Ausweisung von Flächen als Mischgebiet bzw. Sondergebiet bestehen. Die Festsetzungen werden in der vom Gutachter vorgezeichneten Weise als textliche Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Neben der Verkehrslärmsituation hat der Gutachter auch die zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen des geplanten Nahversorgungszentrums (mit Ansiedlung eines Aldi- und Getränkemarktes) im Bereich der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft ermittelt. Da sich an einigen Immissionspunkten leichte Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm ergeben, sind Lärmschutzmaßnahmen in Abstimmung mit dem Betreiber des Lebensmitteldiscounters – gleichzeitig Investor für das Nahversorgungszentrum insgesamt – entwickelt und dimensioniert. Diese Maßnah-

men beziehen sich zum einen auf den Bau einer Lärmschutzwand im Bereich der Anlieferzone des geplanten Aldi-Marktes.

Zum anderen sind im östlichen Bereich des Parkplatzes einige Stellplätze als separate Mitarbeiter-Stellplätze auszuweisen. Zusätzlich sind sämtliche Anlieferungsvorgänge mittels LKW außerhalb der besonders ruheschutzbedürftigen Zeiten lediglich in der Zeit von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr durchzuführen. Anlieferungen mittels Kleintransporter (Brot) dürfen in der Zeit zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr stattfinden. Die abgestimmten Vorgaben werden durch textliche Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Bei der Berechnung der Gewerbelärmimmissionen geht das Gutachten – neben der Ansiedlung eines Aldi- und Getränkemarktes – vom Bau eines Schleckermarktes aus. Dieses Vorhaben wird jedoch zwischenzeitlich nicht mehr weiter verfolgt. Vielmehr soll – anstelle eines Drogeriemarktes – ein Backshop/Cafe angesiedelt werden. Es wird davon ausgegangen, dass die von einem Backshop ausgehenden Emissionen nicht höher liegen als die von einem Drogeriemarkt ausgehenden Belastungen.

### **5.3 Grün- und Freiräume, Straßen- und Platzraum**

Unter der Prämisse, das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Nahversorgungszentrum zur Aufnahme der festgesetzten Sortimente in verdichteter Bauweise entstehen soll, ist der Raum für private oder öffentliche Grünbereiche beschränkt. Die bei einer Grundflächenzahl von 0,8 bzw. 0,6 verbleibenden Grundstücksareale sind nicht geeignet, ausreichend Raum für großflächige Grünbereiche zu sichern. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bereits heute um weitgehend bebaute bzw. versiegelte Flächen handelt, der Bebauungsplan hier also keine zusätzlichen bzw. nach § 34 BauGB nicht zulässigen bauliche Maßnahmen vorgibt.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende öffentliche Raum beschränkt sich auf die Trasse der Salzbergener Straße. Diese Verkehrsachse ist als Bundesstraße klassifiziert und entsprechend ausgebaut. Damit ist eine Gestaltungsmöglichkeit für öffentliche Grünflächen nicht gegeben.

Die Salzbergener Straße als Bundesstraße ist mit ca. 15.400 Kfz/24 ha relativ stark belastet. Zur Aufrechterhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsflusses wird im Zufahrtsbereich zum Nahversorgungszentrum aufgrund der erhöhten Linksabbiegevorgänge die Fahrbahn aufgeweitet. Der vorhandene Straßenraum reicht aus, die separate Linksabbiegespur aufzunehmen. Hierfür sind die auf der Seite des projektierten Nahversorgungszentrums vorhandenen straßenseitigen Parkplätze aufzugeben. Der konkrete Ausbau wird seitens der Stadt Rheine mit dem zuständigen Straßenbaulastträger – Straßen. NRW – abgestimmt. Der Betreiber des Lebensmitteldiscounters verpflichtet sich durch einen städtebaulichen Vertrag, die durch den Umbau entstehenden Kosten zu übernehmen, so dass weder dem Straßenbaulastträger noch der Stadt Rheine durch diese Umbaumaßnahme Kosten entstehen.

## 6. Umweltbericht

### 6.1 Einleitung

#### 6.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der ca. 11.500 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst bereits bebaute, überwiegend gewerblich genutzte Flächen beiderseits der Salzbergener Straße, im Stadtteil Wietesch, ca. 1 km nordwestlich der Stadtmitte.

Mit dem Bebauungsplan wird für den nördlich der Salzbergener Straße liegenden Teil ein „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel“ mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ festgesetzt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Verlagerung und Vergrößerung des derzeit an der Südseite der Straße bestehenden Lebensmitteldiscounters in das neu festgesetzte Sondergebiet planungsrechtlich zu ermöglichen, da an dem bisherigen Standort keine weitere Entwicklungsmöglichkeit mehr besteht. Zusätzlich zu dem auf etwa 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erweiternden Discountmarkt, soll im Sondergebiet auch ein Getränkemarkt mit 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angesiedelt werden.

Für den südlich der Salzbergener Straße liegenden Teil des Bebauungsplanes wird, entsprechend der bereits bestehenden Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe und unter Beachtung der vorhandenen Bausubstanz, ein Mischgebiet in geschlossener, zwei- bis dreigeschossiger Bauweise festgesetzt.

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

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind. Die für diese Planung relevanten bzw. zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen (s. Tabelle 1).

Tab. 1: Ziele des Umweltschutzes

| Schutzgut | Quelle                                         | Zielaussage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mensch    | Baugesetzbuch                                  | Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.                                                                                                                                                                                                                                                                |
|           | Bundesimmissionschutzgesetz incl. Verordnungen | Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). |

| Schutzgut          | Quelle                                         | Zielaussage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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"> <li>* die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li> <li>* die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>* die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensräume sowie</li> <li>* die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</li> </ul> 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"> <li>* die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie</li> <li>* die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes</li> </ul> zu berücksichtigen.                                                                                                                                                                                                                           |
| Boden              | Bundesbodenschutzgesetz                        | Ziele des BBodSchG sind <ul style="list-style-type: none"> <li>* 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.</li> <li>* der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,</li> <li>* Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen,</li> <li>* die Förderung der Bodensanierung (Altlasten u. a.).</li> </ul> |
|                    | Baugesetzbuch                                  | Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Luft               | Bundesimmissionschutzgesetz incl. Verordnungen | Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (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 des Regierungsbezirkes Münster, Teilabschnitt Münsterland, der in Nordrhein-Westfalen gleichzeitig auch den Landschaftsrahmenplan darstellt. Die für den Planbereich relevanten Aussagen des Regionalplanes sind Kap. 6.2.1 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 derzeit nicht vorhanden.

## 6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 6.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

#### Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Münster, Teilabschnitt Münsterland stellt den Planbereich als Wohnsiedlungsbereich dar.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine weist die überplante Fläche bisher noch als gemischte Baufläche (Mischgebiet) und die rückwärtige Fläche in dem Planteil nördlich der Salzbergener Straße, als Wohnbaufläche aus. Mit der in einem Parallelverfahren

durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, wird für den Bereich des geplanten Nahversorgungszentrums an der Nordseite der Salzbergener Straße, eine entsprechende Sonderbaufläche ausgewiesen.

Für den Planbereich bestehen keine planungsrechtlichen Vorgaben zum Schutz von Natur und Landschaft. Es handelt sich um einen planungsrechtlichen Innenbereich.

### **Anthropogene Nutzungen und Einflüsse**

Der an der Nordseite der Salzbergener Straße liegende Teil des Bebauungsplanes weist umfangreichen Gebäudebestand und befestigte Hof- und Stellplatzflächen von zwei Betrieben aus dem Heizung/Klima/Sanitär-Gewerbe sowie von einem Betrieb für Garten- und Forstgeräte auf. Der letztgenannte Betrieb nutzt das Gebäude und die befestigten Flächen einer ehemaligen Tankstelle an der Salzbergener Straße.

Das Gelände südlich der Salzbergener Straße weist eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe auf. Der größte Teil des Bereiches wird zur Zeit von einem Lebensmitteldiscountmarkt mit ca. 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einer Stellplatzfläche für etwa 26 Fahrzeuge eingenommen.

Die Salzbergener Straße ist im Umfeld des Bebauungsplanes beidseitig durchgehend bebaut und weist eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe auf. Die ansässigen kleineren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Gastronomiebetriebe bieten ein vielfältiges Versorgungsspektrum und bilden zusammen die Hauptgeschäftslage im Stadtteil Wietesch.

Die Salzbergener Straße (B 65) ist im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als örtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Die Salzbergener Straße hat wesentliche Verbindungsfunktionen für den örtlichen und überörtlichen Verkehr und hat, insbesondere über den Anschluss an die B 70 n, auch direkte Verbindung zum überregionalen Verkehrsnetz. Von dem Straßenverkehr auf der Salzbergener Straße gehen für den Planbereich erhebliche Lärmbelastungen aus.

Der Planbereich liegt innerhalb eines innerstädtischen Wohnsiedlungsbereiches und ist weitgehend von Wohngebäuden und Privatgärten umgeben.

### **Naturräumliche Gliederung**

Naturräumlich lässt sich der Planbereich der Großlandschaft „Nordhorn-Bentheimer-Sandgebiet“ (580) und hier der naturräumlichen Untereinheit 580.09, „Salzbergener Emstal“ zuordnen (Meisel 1961). In diesem insgesamt verhältnismäßig breiten Abschnitt des Emstales, traten ursprünglich verbreitet Eichen-Hainbuchenwälder und Eichen-Auenwälder auf. Auf den trockenen Standorten dominierten Buchen-Eichenwälder. Reste der ursprünglichen Waldgesellschaften finden sich heute nur noch verstreut, insbesondere entlang von Fließgewässern und in Muldenlagen. Überwiegend wurden die Wälder in Acker- und Grünlandflächen umgewandelt.

Der Planbereich befindet sich im städtischen Kernsiedlungsbereich und ist bereits seit langem bebaut und der natürlichen Entwicklung oder einer landwirtschaftlichen Bodennutzung entzogen. Typische Elemente des Naturraumes sind heute nicht mehr zu finden. Dies gilt auch für das nähere Umfeld des Bebauungsplanes.

### **Geologie und Boden**

Die Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen weist für den Planbereich fluviatile Ablagerungen aus dem Weichsel-Pleistozän aus. Es handelt sich dabei um überwiegend sandige, teils auch schluffige Sedimente der Ems, die sich großflächig während der Weichsel-Kaltzeit entlang des breiten Emsstromes ablagerten. Das Gelände ist weitgehend eben und liegt heute auf etwa 38,00 m +NN.

Die Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Blatt L 3710 Rheine, weist für den Planbereich einen Plaggenesch-Boden aus. Die Eschböden sind infolge des mit der historischen Landbewirtschaftung langfristig durchgeführten Plaggenauftrages entstanden. In den historischen Siedlungsrandbereichen, auf den alten Ackerstandorten, ist der Bodentyp „Plaggenesch“ in Rheine noch relativ weit verbreitet, wenngleich heute auch bereits vielfach bebaut.

Im vorliegenden Fall handelt es sich ursprünglich um sandige Böden mit guter Durchlässigkeit und geringem Akkumulationsvermögen. Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und der bisherigen Nutzung der Fläche, ist jedoch festzustellen, dass der natürliche Bodenaufbau durch Bodeneingriffe, Umschichtungen und Bodenauf- und -abträge erheblich verändert oder zerstört wurde. Es ist also hier von einem weitgehend anthropogen geformten bzw. überformten Boden sandiger Textur auszugehen.

Teile des Geltungsbereiches sind als Altlastenflächen erfasst und teilweise auch im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als „Flächen deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet. Zum einen gilt dies für das ehemalige Tankstellengelände Salzbergener Straße 82 (Flurstück 725, Größe: ca. 1.570 m<sup>2</sup>). Der Altstandort wird im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt mit der ISAL-Nr. 0837100059 geführt. Nach den Unterlagen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt gibt es Anhaltspunkte, dass im Bereich der Tanks Bodenverunreinigungen vorliegen können. Im Zuge der anstehenden Abrissarbeiten, die noch in diesem Jahr vom damaligen Betreiber der Tankstelle durchgeführt werden, wird die Bodenbelastung in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde analysiert und es werden die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Es ist insofern davon auszugehen, dass eine vollständige Sanierung dieses Altstandortes bis Ende 2006 erfolgt.

Direkt südlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der Altstandort „ehemalige chemische Reinigung Nieweler, Salzbergener Straße 87 a-e“, der mit der ISAL-Nr. 2137100142 im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt geführt wird. An dem Standort wird seit mehr als 10 Jahren eine Grundwassersanierungsanlage betrieben. Art und Umfang der Belastung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen sind bekannt. Teile des Bebauungsplanes befinden sich im Bereich der nachgewiesenen „Abstromfahne“ des belasteten Grundwassers. Auf jedwede Nutzung des Grundwassers ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes daher zu verzichten.

### **Wasser**

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich und in seinem näheren Umfeld nicht vorhanden. Die Ems, als Fließgewässer 1. Ordnung, liegt etwa 200 bis 250 m östlich des Bebauungsplanes. Es bestehen keine unmittelbaren räumlich-funktionalen Beziehungen zwischen dem Planbereich und der Ems.

Der Grundwasserflurabstand liegt im Planbereich nach Angaben des Versiegelungskatasters der Stadt Rheine bei 2,0 bis 3,0 m unter Flur. Der Grundwasserstrom ist nach Ost-Nord-Ost, zur Ems hin, ausgerichtet. In Teilen des Geltungsbereiches sind Belastungen des Grundwassers mit chlorierten Kohlenwasserstoffen nachgewiesen worden. Diese resultieren aus der Bodenbelastung auf dem südlich angrenzenden Altstandort „ehem. chemische Reinigung Nieweler“, auf den bereits oben, bei den Ausführungen zum Schutzgut Boden näher eingegangen wurde. Eine Nutzung des Grundwassers ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes daher nicht gestattet.

Die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes wird durch den in der Salzbergener Straße vorhandenen Mischwasserkanal gewährleistet. Eine Versickerung von Oberflächengewässer auf den Baugrundstücken, ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

### **Luft**

Für die Schadstoffbelastung der Luft liegen derzeit keine aktuellen Daten für den Planbereich vor. Es bestehen aber Immissionsbelastungen aus dem starken Straßenverkehr auf der den Bebauungsplan durchschneidenden Salzbergener Straße (B 65). Weitere wesentliche Emissionsquellen sind im Umfeld des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

### **Lärm**

Der gesamte Planbereich ist durch den starken Straßenverkehr auf der Salzbergener Straße (B 65) erheblich lärmvorbelastet. Die Salzbergener Straße weist auf Höhe des Bebauungsplanes, nach Verkehrserhebungen der Stadt Rheine aus dem Jahr 2000, eine durchschnittli-

che Verkehrsmenge von ca. 15.400 Kfz/24 Stunden auf. Der Lkw-Anteil liegt tagsüber bei etwa 3,8 % und nachts bei ca. 0,9 %.

Der Stadt Rheine liegt eine aktuelle schalltechnische Beurteilung der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes relevanten Verkehrslärmbelastung vor (Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen, vom 27.03.2006).

Die bezüglich Verkehrslärm für Mischgebiete und Sondergebiete geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau von 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts, werden danach in einem Bereich von 42-50 m Tiefe beiderseits der Fahrbahnachse der Salzbergener Straße deutlich überschritten. Die höchsten Lärmbelastungen im Bereich der ausgewiesenen MI- und SO-Gebiete sind in einem Streifen von etwa 7 bis 9 m Breite entlang der Straßenfläche der Salzbergener Straße zu verzeichnen. Gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind sie als Lärmpegelbereich V ausgewiesen und mit 70-75 dB (A) tagsüber belastet. Der anschließende Lärmpegelbereich IV, in dem Lärmimmissionen von 65-70 dB (A) tagsüber zu verzeichnen sind, liegt in einem Bereich von etwa 8 bis 36 m beiderseits der Straßenverkehrsfläche. Der folgende Lärmpegelbereich III, der zur Tageszeit bestehende Lärmbelastungen von 60-65 dB (A) kennzeichnet, liegt in einem Bereich von 32 bis 42 m beiderseits der Straßenverkehrsfläche. In den Lärmpegelbereichen III-V liegen die Verkehrslärmimmissionen zur Nachtzeit (22-6 Uhr) über 50 dB (A).

Neben den für den Planbereich besonders relevante Verkehrslärmimmissionen ist auch auf die Lärmemissionen der im Geltungsbereich derzeit bestehenden gewerblichen Nutzungen hinzuweisen. Von dem derzeit noch an der Südseite der Salzbergener Straße bestehenden Aldi Markt resultieren Lärmentwicklungen aus dem Kundenverkehr auf der Stellplatzanlage (ca. 26 Stellplätze) und den Anlieferungs- und Verladevorgängen sowie den am Gebäude bestehenden Kühl- und Lüftungsaggregaten. Auch von den auf der Nordseite der Salzbergener Straße derzeit ansässigen Betrieben (2 Betriebe des Heizung, Klima, Sanitär-gewerbes und ein Handel- und Reparaturbetrieb für Garten- und Forstgeräte) gehen Lärmentwicklungen aus, die die angrenzende Wohnbebauung beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für An- und Abfahrt sowie Be- und Entladung der Betriebsfahrzeuge und eingeschränkt auch für Fahrzeugbewegungen auf den Mitarbeiter- und Kundenparkplätzen. Nähere Angaben zu Höhe und Intensität dieser bestehenden Gewerbelärmemissionen liegen der Stadt Rheine jedoch nicht vor.

### **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.

Die kleinklimatischen Verhältnisse im Planbereich sind durch den hohen Versiegelungsgrad und die innerstädtische Lage leicht vorbelastet. Die räumliche Nähe zur breiten Freiraumzone der Emsaue und die aufgelockerte Bebauung im Umfeld des Planbereiches bewirken jedoch insgesamt noch einen relativ guten Luftaustausch.

### **Biotoptypen, Flora und Fauna**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits seit langem weitgehend bebaut oder mit befestigten Hof- und Stellplatzflächen versiegelt und wird überwiegend gewerblich genutzt.

An den im Planbereich liegenden Wohngebäuden (Salzbergener Straße 72, 74, 76, 84, 87 und 89 sind private Gartenflächen mit einem hohen Anteil von Schnitttrasenflächen, einzelnen Laub- und Nadelbäumen, Ziersträuchern und Schnitthecken vorhanden. Die Größe der Gartenflächen beträgt zumeist zwischen 230 und 450 m<sup>2</sup>. Nur die Gartenfläche am Wohnhaus Salzbergener Straße 84 ist mit etwa 850 m<sup>2</sup> Grünfläche deutlich größer. Eine weitere Grünfläche (Rasenfläche und Zierstrauchpflanzung) ist am Mitarbeiterparkplatz, am Eingangsbereich der Firma Willers, Salzbergener Straße 76 vorhanden.

Hoher Baumbestand aus einzelnen Laub- und Nadelbäumen mit Stammumfängen von mehr als 80 cm (gemessen in 1 m Höhe) ist überwiegend nur im nördlich der Salzbergener Straße



liegenden Teil des Geltungsbereiches, auf den Grundstücken Salzbergener Straße 76, 78, 82 und 84, verstreut vorhanden. Dabei handelt es sich weitgehend um Laubbäume: Hainbuche (4 St.), Ahorn (2 St.), Kastanie (1 St.), Eiche (1 St.), Birke (1 St.) Kirsche (2 St.), Säuleneiche (2 St.). Im südlichen Teil des Geltungsbereiches sind außer einer Rotbuche am südlichen Rand der befestigten Stellplatzfläche des Discountmarktes, lediglich eine sehr starke Fichte auf dem Grundstück Salzbergener Straße 87 und dichte, hoch gewachsene Fichtenreihen um die rückwärtige Gartenfläche des Wohnhauses Nr. 89 als wesentliche Gehölzelemente zu nennen.

Die Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind durch gärtnerische Gestaltung und intensive Nutzung geprägt und überwiegend strukturarm. Sie sind zudem kleinflächig und durch Baukörper und versiegelte Flächen verinselt. Auch im näheren Umfeld des Bebauungsplanes sind keine hochwertigen oder großflächigen Biotopelemente vorhanden, wenngleich, insbesondere an den nördlichen Teil des Bebauungsplanes auch größere Gartenflächen mit dichterem Gehölzbestand angrenzen und hier die räumliche Nähe zu den Gehölzbeständen und Grünflächen im Bereich der Emsaue gegeben ist.

Aufgrund der derzeitigen Ausprägung und Nutzung sowie der Lage im großräumig bebauten Stadtgebiet, hat der Planbereich insgesamt keine wesentlichen Lebensraumfunktionen für Flora und Fauna.

### **6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einem Verzicht auf die Planung, wären kurz- bis mittelfristig keine wesentlichen Änderungen des Umweltzustandes gegenüber der derzeitigen Situation zu erwarten. Die weitere Entwicklung des Umweltzustandes wäre insbesondere auch vom Fortbestand oder der weiteren Entwicklung der derzeitigen oder künftigen gewerblichen Nutzungen, insbesondere im Rahmen der wirtschaftlichen, bauordnungsrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Gegebenheiten, abhängig. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und Nutzungsstrukturen, die weitestgehend dauerhaft Bestand haben werden, sind positive Umwelteffekte bei einem Verzicht auf die Planung nicht zu erwarten.

### **6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### **Schutzgut Mensch**

Mit dem geplanten Bau eines Lebensmitteldiscountmarktes mit maximal 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und eines Getränkemarktes mit maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie einer Stellplatzfläche für etwa 88 Fahrzeuge, können für die angrenzende Wohnbebauung Beeinträchtigungen, insbesondere durch die von den gewerblichen Nutzungen ausgehenden Lärmemissionen neu entstehen.

Daher wurden die zu erwartenden Geräuschemissionen des geplanten Nahversorgungszentrums durch ein schalltechnisches Gutachten (Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen, vom 27.03.2006) untersucht und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm entsprechend festgelegt. Nach TA Lärm ist für Mischgebiete ein Immissionsrichtwert von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts einzuhalten. Für allgemeine Wohngebiete liegen die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm bei 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts.

Gegenstand der schalltechnischen Beurteilung waren die vom Kundenparkplatz ausgehenden Lärmemissionen (durch Fahrzeugverkehre, Türenschiagen und Einkaufswagen schieben), die Geräuscentwicklungen bei der Anlieferung durch Lkw und durch die Verladevorgänge, sowie die Lärmentwicklung von Lüftungs- und Kühlaggregaten. Grundlage für die Beurteilung der durch das Nahversorgungszentrum hervorgerufenen Geräuschemissionen sind die Planungsunterlagen für das Bauvorhaben und die Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere zur Lage und Anordnung der Stellplatzflächen und zur Lage und Höhe der Baukörper.

Unter Zugrundelegung der im Kap. 6.2.4 näher ausgeführten und im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen, kommt das schalltechnische Gutachten zu dem Schluss, dass von dem geplanten Nahversorgungszentrum keine erheblichen Lärmbeeinträchtigungen für die im Umfeld lebenden oder arbeitenden Menschen ausgehen werden. Insbesondere auch die nördlich angrenzende Wohnbebauung, die bisher keinen erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt war und von der Ausprägung und der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung als allgemeines Wohngebiet einzustufen ist, wird demnach durch die mit dem Bebauungsplan festgesetzten und bei der Realisierung des Vorhabens einzuhaltenden Schutzmaßnahmen, effektiv vor erheblichen Lärmbelastungen geschützt. Zum Teil können die zur Salzbergener Straße hin ausgerichteten Gartenflächen dieser Wohnbebauung durch den geschlossenen Baukörper des geplanten Nahversorgungszentrums vor den Lärmimmissionen des Straßenverkehrs weiter abgeschirmt werden, als dies durch die bisherige Bebauung der Fall war.

Aufgrund der Tatsache, dass die Salzbergener Straße (B 65) bereits heute eine sehr hohe Verkehrsdichte aufweist (ca. 15.400 Kfz/Tag) und der in dem Nahversorgungszentrum projektierte Lebensmitteldiscountmarkt bereits seit langem auf der Südseite des Geltungsbereiches existiert, wird trotz der wesentlichen Vergrößerung der Verkaufsfläche und der Stellplatzfläche sowie des neu hinzu kommenden Getränkemarktes, nicht mit einer merklichen Erhöhung der Fahrzeugmengen auf der Salzbergener Straße gerechnet. Es wird also insgesamt davon ausgegangen, dass sich die aus dem öffentlichen Straßenverkehr resultierenden Lärm- und Schadstoffimmissionen mit Umsetzung der Planung nicht in erheblichem Umfang erhöhen. Zusätzliche Belastungen für die Anlieger der Salzbergener Straße gehen von der Planung also nicht aus.

Für den südlich der Salzbergener Straße liegenden Teil des Geltungsbereiches und die angrenzende Wohnbebauung, resultieren aus der Planung voraussichtlich keine wesentlichen negativen Auswirkungen, da die Festsetzungen der heutigen Bestandssituation weitgehend entsprechen bzw. unmittelbar keine wesentlichen Änderungen bewirken. Die Geschäftsaufgabe des Lebensmitteldiscounters wird voraussichtlich eine geringere Frequentierung der am Gebäude vorhandenen Stellplatzfläche und damit verminderte Geräuschentwicklungen für die angrenzende Wohnbebauung bewirken. Allerdings bleiben die Wohnungen und Freiräume im gesamten Planbereich insgesamt erheblichen Lärm- und Schadstoffbelastungen aus dem Straßenverkehr auf der Salzbergener Straße ausgesetzt.

### **Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes werden mit Umsetzung des Vorhabens der vereinzelt vorhandene Baum- und Gehölzbestand sowie die Rasenflächen und Schnitthecken mit Umsetzung des Vorhabens beseitigt.

Hiervon betroffen sind folgende Einzelbäume: 1 Hainbuche, Brusthöhendurchmesser (BHD) 45 cm / 4 Säuleneichen, BHD 10, 10, 20 u. 25 cm / 1 Eiche, BHD 30 cm / 4 Schwarzkiefern, BHD 25-35 cm / 1 Spitzahorn, BHD 30/30/30 cm / 1 Hainbuche, BHD 20 cm / 1 Birke, BHD 18/18/30 cm / 1 Schwarzkiefer, BHD 30 cm / 3 Fichten, BHD 10-12 cm / 1 Erle, BHD 10 cm / 2 Kirschen, BHD 15 u. 40 cm / 1 Feldahorn, BHD 40 cm / 1 Zirbelkiefer, BHD 25 cm und 8 Obstbäume, BHD 4-8 cm.

Außerhalb des Sondergebietes resultieren aus der Planung keine unmittelbaren Auswirkungen auf die im Planbereich bestehenden privaten Grünflächen und Gehölze. Hier ergibt sich gegenüber der bisher zulässigen Nutzung keine wesentliche Änderung. Lediglich in Bezug auf das Grundstück Salzbergener Straße 93 könnten sich Änderungen ergeben, falls das bestehende Gebäude, das bisher noch von dem zu verlagernden Discountmarkt genutzt wird und Bestandsschutz genießt, künftig verändert werden sollte. Hier wären bei Um- oder Neubaumaßnahmen die geänderten, d. h. reduzierten Baugrenzen und ein Freiflächenanteil von 40 % des Grundstückes zu gewährleisten. Dies würde sich positiv auswirken, da heute die gesamte Grundstücksfläche bebaut oder versiegelt ist.

Insgesamt hat die Planung keine erheblichen, negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, da der Planbereich keine wesentlichen Lebensraumfunktionen und Habitatqualitäten aufweist. Es sind auch keine relevanten Auswirkungen auf die im näheren und

weiteren Umfeld des Änderungsbereiches vorhandenen Arten- und Lebensgemeinschaften oder Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.

### **Schutzgüter Boden und Wasser**

Im Bereich des Sondergebietes wird eine weitergehende Bodenversiegelung und Überbauung ermöglicht. Gegenüber der bereits heute hier vorhandenen Bebauung und Oberflächenversiegelung, erfolgt mit der Realisierung des Nahversorgungszentrums eine Zerstörung der Bodenfunktionen auf zusätzlich etwa 10 % der Fläche (weitere Versiegelung von ca. 600 qm). Allerdings handelt es sich hierbei überwiegend um kleinere vorhandene Grünflächen innerhalb der weitgehend bebauten und versiegelten Fläche, auf denen die natürlichen Bodenfunktionen bereits erheblich beeinträchtigt sind.

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

### **Schutzgut Luft**

Da der Planbereich bereits heute durch Schadstoffemissionen aus dem starken Straßenverkehr auf der Salzbergener Straße vorbelastet ist und sich die Verkehrsmengen mit Umsetzung des Vorhabens nicht wesentlich erhöhen oder verlagern werden, sind erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Luft insgesamt nicht zu erwarten. Aus dem Vorhaben selbst resultieren gegenüber der heutigen Nutzung, nach bisherigem Kenntnisstand, keine wesentlichen Änderungen bezüglich der relevanten Schadstoffemissionen.

### **Schutzgüter Klima und Landschaft**

Die kleinklimatische Situation im Planbereich wird sich bei Realisierung der Planung nur geringfügig verändern. Im Bereich des Sondergebietes ist aufgrund der Gehölz- und Grünflächenverluste bzw. der weitergehenden Bebauung und Oberflächenversiegelung mit gesteigerten Temperaturmaxima zu rechnen.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch den Verlust von raumbildendem Baumbestand und durch den Bau der großflächigen, offenen Stellplatzfläche des geplanten Nahversorgungszentrums beeinträchtigt. Allerdings weist der Planbereich aufgrund der heterogenen Bebauung und des nur geringen Grünanteils bereits heute keine hochwertigen Strukturen auf.

### **Schutzgüter Kultur- und Sachgüter**

Besonders schützenswerte Kulturgüter sind von der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Erhebliche negative Auswirkungen auf Sachgüter im Planbereich und seinem Umfeld sind nicht zu erwarten.

### **Schutzgüter – Wechselwirkungen und biologische Vielfalt**

Der heutige Zustand des Planbereiches und seines direkten Umfeldes ist in erster Linie durch die weit reichenden baulichen Eingriffe und Oberflächenversiegelungen und durch die von dem starken Straßenverkehr auf der Salzbergener Straße verursachten Lärm- und Schadstoffimmissionen geprägt. Natürliche Wechselwirkungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen und Tierwelt sind infolge der Bebauung und Bodenversiegelung bereits weitestgehend unterbunden und teilweise auch durch Schadstoffgehalte in Boden und Grundwasser belastet.

Die vorliegende Planung hat daher und in Anbetracht der bisher schon zulässigen baulichen und gewerblichen Nutzungen, für die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen insgesamt keine schwerwiegenden negativen Auswirkungen. Für die im Umfeld des neu ausgewiesenen Sondergebietes wohnenden Menschen und die Wohn- und Geschäftsbebauung an der Salzbergener Straße, sind Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich, um gesundheitliche Beeinträchtigungen oder unzumutbare Störungen zu vermeiden.

Der weitgehend bebaute und intensiv genutzte Planbereich bietet nur wenigen und im städtischen Siedlungsraum allgemein weit verbreiteten Arten der Flora und Fauna geringfügigen Lebensraum. Die mit Umsetzung der Planung zu erwartende Beseitigung der vereinzelt im

Sondergebiet noch vorhandenen Grünflächen und Gehölze, wird keine Auswirkungen auf die biologische Vielfalt haben. Seltene oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten sowie wertvolle Biotope sind im Planbereich und seinem Umfeld nicht vorhanden oder von der Planung betroffen. Die im Geltungsbereich vorkommenden Tier- und Pflanzenarten finden in den im Umfeld vorhandenen Garten- und Grünflächen vergleichbare Habitate, auf die insbesondere mobile Tierarten ausweichen werden.

#### **6.2.4 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen** **Vermeidungsmaßnahmen**

Die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft oder negativer Auswirkungen auf den Menschen oder auf Kultur- und Sachgüter, lässt sich in erster Linie durch alternative Standortentscheidungen erreichen. Der Standort des mit der Neufestsetzung des Sondergebietes vorbereiteten „Nahversorgungszentrums“, ist hinsichtlich möglicher Eingriffe in den Naturhaushalt als unproblematisch zu beurteilen, da die Fläche innerhalb des verdichtet bebauten Stadtgebietes liegt und auch schon bisher weitgehend bebaut und gewerblich genutzt ist. Auch die verkehrliche Anbindung und die weitere erforderliche Infrastruktur sind bereits vorhanden. Weitergehende Eingriffe in Natur und Landschaft werden insofern wirkungsvoll vermieden.

#### **Verminderungs- und Schutzmaßnahmen**

Durch geeignete Verminderungs- und Schutzmaßnahmen ist der Immissionsschutz für die an das Sondergebiet angrenzende Wohnbebauung zu gewährleisten. Dies gilt für die von dem geplanten Nahversorgungszentrum und der zugehörigen Stellplatzanlage ausgehenden Geräuscentwicklungen. Darüber hinaus bestehen in weiten Teilen des Planbereiches erhebliche Vorbelastungen durch Straßenverkehrslärm. Im Bebauungsplan werden diesbezüglich für Wohn- und Aufenthaltsräume sowie für Büro- und Sozialräume einzuhaltende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Für das Nahversorgungszentrum werden im wesentlichen folgende Lärminderungsmaßnahmen festgesetzt:

- Errichtung einer 2 m hohen Lärmschutzwand im Bereich der geplanten Anlieferungszone, an der nordwestlichen Grenze des Sondergebietes, zum Schutz der westlich angrenzenden Wohnbebauung
- Anordnung des Baukörpers an der Nordseite des Sondergebietes, Auflage der geschlossenen Bebauung des hier ausgewiesenen Baufeldes, zur Abschirmung der zur Straße orientierten Stellplatzanlage von der nördlich an das SO-Gebiet angrenzenden Wohnbebauung
- Festlegung von ausschließlich für Mitarbeiter zulässigen Stellplätzen an der Ostseite der Stellplatzanlage, angrenzend an die unbebaute Gartenfläche des Grundstückes Salzbergener Straße 74, zur Reduzierung der relevanten Fahrzeugbewegungen und Lärmentwicklung in diesem Bereich
- Fahrbahnbelag der Stellplatzanlage ist zu asphaltieren oder mit fugenlosem Pflasterbelag zu befestigen, zur Minimierung der Geräuscentwicklung, insbesondere bei der Bewegung von Einkaufswagen
- Anlieferungszeiten für Lkw werden grundsätzlich auf den Zeitraum von 7:00 bis 20:00 Uhr begrenzt
- Anzahl, Anordnung und maximal zulässiger Schalleistungspegel von notwendigen Außenaggregaten (1 Kühlverflüssiger und 2 Abluftventilatoren) entsprechend der schalltechnischen Beurteilung zum Bebauungsplan

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm, der den maßgeblichen Außenlärmpegel im Geltungsbereich darstellt, werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Beiderseits der Salzbergener Straße (B 65) werden die gutachterlich, auf Grundlage der DIN 4109 (Schallschutz im Städtebau) ermittelten Lärmpegelbereiche dargestellt und die in diesen Bereichen durch die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftungen, Dächer etc.) von Wohnungen und Aufenthaltsräumen sowie Büro- und Sozialräumen einzuhaltenden resultierenden Schalldämmmaße im Bebauungsplan festgesetzt.

- In den dargestellten Lärmpegelbereichen III, IV und V sind für Schlafräume zusätzlich schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen oder alternativ die Lüftung dieser Räume über lärmabgewandte Fassadenseiten zu ermöglichen.
- Wohn- und Aufenthaltsbereiche im Freien (Terrassen, Balkone) sollten nur auf den von der Salzbergener Straße abgewandten Gebäudeseiten vorgesehen werden.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit noch bestehende Altstandort, ehem. Tankstelle Salzbergener Straße 82, wird noch vor Errichtung des Nahversorgungszentrums im Zuge des Abrisses der bestehenden Altanlagen fachgerecht saniert. Die Sanierung der Altlast erfolgt nach Vorgaben und unter Aufsicht der zuständigen Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt. Insofern ist davon auszugehen, dass nach Abschluss der Sanierung von diesem Altstandort keine Belastungen mehr ausgehen werden. Eine Belastung des Grundwassers durch die südlich des Planbereiches liegende Altlast, ehem. chemische Reinigung Nieweler, besteht weiterhin. Aufgrund der Belastungen des Grundwassers mit chlorierten Kohlenwasserstoffen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass jegliche Entnahme und Nutzung des Grundwassers im Planbereich untersagt ist.

Zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft und zur Minderung negativer kleinklimatischer Auswirkungen, wird die Anpflanzung von Laubbäumen auf der im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzanlage des Nahversorgungszentrums zur Auflage gemacht. Je 6 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es können folgende geeignete Baumarten zur Anpflanzung im Bereich der Stellplatzanlage verwendet werden: Platane, Spitz-Ahorn, Winter-Linde, Sommer-Linde, Einblatt-Robinie, Hopfenbuche. Die zu pflanzenden Bäume sollen einen Mindeststammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe aufweisen. Die offene, nicht überbaute, Baumscheibenfläche muss jeweils mindestens 1,5 x 1,5 m betragen. Die Pflanzgruben sind mit einem strukturstabilen, tragfähigen Baumpflanzsubstrat zu verfüllen.

Entlang der nördlichen Begrenzung des Sondergebietes wird die mit dem Baukörper einzuhaltende Mindestabstandsfläche von 3-4 m Breite durchgehend als private Grünfläche festgesetzt. Hierdurch wird eine Befestigung und etwaige Nutzung als Lager- oder Abstellfläche und hieraus resultierende Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung (Gartenflächen) vermieden. Zudem kann hierdurch eine landschaftsgerechte Eingrünung des Baukörpers zu den angrenzenden Gartenflächen hin erreicht werden. Die private Grünfläche sollte daher vollflächig mit standortgerechten Laub- und Nadelgehölzen bepflanzt werden. Für die Bepflanzung sollten folgende Gehölzarten verwendet werden: Liguster, Roter Hartriegel, Holunder, Hundsrose, Heckenkirsche, Weißdorn, Haselnuss, Stechpalme, Kornelkirsche, Eberesche, Hainbuche, Eibe.

Die im Bereich des Sondergebietes festgesetzten Anpflanzungen sollten im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens, durch Vorlage eines Begrünungsplanes mit der Fachabteilung der Stadt Rheine verbindlich abgestimmt und die Herstellung mit der Abnahme des Bauvorhabens nachgewiesen werden.

### **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).

Im vorliegenden Fall werden gegenüber der bereits bestehenden Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebietes keine weitergehenden oder zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Der Versiegelungsgrad innerhalb des Sondergebietes beträgt heute bereits ca. 80 % und entspricht damit in etwa der im SO-Gebiet festgesetzten Grundflächenzahl. In den als Mischgebiet (MI) ausgewiesenen Teilen des Geltungsbereiches entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes weitestgehend der vorhandenen Bausubstanz bzw. dem vor der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits zulässigen Maß der baulichen Nutzung gem. § 34 BauGB. Die im Bebauungsplan ausgewiesene Straßenverkehrsfläche entspricht den Abmessungen der derzeitigen öffentlichen Verkehrsfläche der Salzbergener Straße.

Für diesen Bebauungsplan sind daher insgesamt keine naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Der Eingriff in den derzeit noch vorhandenen Baumbestand im Bereich des Sondergebietes wird teilweise durch die Auflage von Ersatzanpflanzungen nach den Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine ausgeglichen. Der Baumschutzsatzung unterliegen die vorhandenen Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm, gemessen in 1 m Höhe, mit Ausnahme von Obstbäumen, Birken und Pappeln. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Antrag auf Ausnahme von der Baumschutzsatzung für die zu beseitigenden, geschützten Bäume zu stellen. Des Weiteren wird mit den im Bereich der Stellplatzfläche des Sondergebietes festgesetzten Baumanpflanzungen (1 Stück/6 Stellplätze) der Verlust von Gehölzbestand kompensiert.

### **6.2.5 Darstellung der wichtigsten anderweitigen Lösungsvorschläge**

Anderweitige Lösungsvorschläge müssen sich am Geltungsbereich und der Zielsetzung des Bebauungsplanes sowie den planungsrechtlichen Voraussetzungen und räumlichen Gegebenheiten orientieren. Die bestehende Planung ist eng auf das am Standort projektierte Nahversorgungszentrum mit der dafür notwendigen Flächenbereitstellung und auf die besonderen Erfordernisse des Immissionsschutzes 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 voraussichtlich keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter oder den Naturhaushalt entstehen werden.

## **6.3 Zusätzliche Angaben**

### **6.3.1 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Bezüglich der Luftqualität, bzw. der für den Planbereich relevanten Schadstoffbelastungen insbesondere aus dem dichten Straßenverkehr auf der den Planbereich querenden Salzberger Straße, liegen keine Untersuchungen oder näheren Angaben vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Planung diesbezüglich keine erheblichen Auswirkungen haben wird, da nicht erwartet wird, dass sich durch das Vorhaben die bereits hohe Verkehrsmenge relevant erhöhen könnte.

Weitere Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

### **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, 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.

Hinsichtlich der im Geltungsbereich durchzuführenden Begrünungsmaßnahmen und Ersatzanpflanzungen, wird die Durchführung und Erhaltung durch die Fachabteilung Grünflächen und die Bauordnung beim Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Rheine kontrolliert.

Die Überwachung emissionsbedingter Auswirkungen und die Auflage erforderlicher Immissionsschutzmaßnahmen, erfolgt bei Neu- und Umbaumaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren durch die hierfür zuständige Fachbehörde, das Staatliche Umweltamt Münster und wird auch durch die Bauordnung der Stadt Rheine überprüft. Im vorliegenden Fall sind insbesondere die erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen bei der Planung und Genehmigung und dem Betrieb des projektierten „Nahversorgungszentrums“ zu beachten, um Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen zu vermeiden.

Außerdem ist die Durchführung der Bebauungspläne aber auch im Hinblick auf solche Umweltauswirkungen zu überwachen, die zwar im Umweltbericht und damit bei den planerischen Entscheidungen bedacht worden sind, bei denen aber gewisse Prognoseunsicherheiten bestehen. Die Gefahr, dass die der Bewertung dieser Umweltauswirkungen zugrunde liegenden Prognosen fehlschlagen können, besteht in dem hier anstehenden Fall vor allem hinsichtlich der Lärmbeeinträchtigungen.

Sofern hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen Lärmbeschwerden betroffener Anwohner eingehen oder andere Anzeichen für eine erhebliche Steigerung der Verkehrsmenge und der Lärmentwicklung vorliegen, sind durch die Verkehrsabteilung der Stadtverwaltung Verkehrszählungen oder eventuell auch Lärmmessungen zu veranlassen und geeignete Abhilfemaßnahmen zu prüfen. Grundsätzlich ist hierfür auch das Instrument der turnusmäßigen Aktualisierung der städtischen Verkehrsentwicklungsplanung zu nutzen.

Nachteilige Umweltauswirkungen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstehen oder bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Abwägung sein konnten, können aber 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**

Mit dem Bebauungsplan wird ein bereits bebautes, ca. 11.500 m<sup>2</sup> großes Gelände beiderseits der Salzbergener Straße (B 65) im zentrumsnahen Stadtteil Wietesch der Stadt Rheine überplant. Der Standort gehört zur Hauptgeschäftslage des Stadtteiles, die von kleineren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben entlang der Salzbergener Straße gekennzeichnet ist. Ansonsten ist der Planbereich überwiegend von Wohnbebauung und zugehörigen Gartenflächen umgeben.

Für den nördlich der Salzbergener Straße liegenden Teil des Geltungsbereiches, der derzeit noch von zwei Firmen des Klima-, Heizung-, Sanitärgebietes und einem Handel mit Forst- und Gartengeräten genutzt wird, wird ein „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel“ ausgewiesen. Hier soll ein Lebensmitteldiscounter mit maximal 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie ein Getränkemarkt mit maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und eine Parkplatzfläche für etwa 88 Fahrzeuge errichtet werden. Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Verlagerung und Vergrößerung des derzeit an der Südseite der Straße bestehenden Lebensmitteldiscounters in das neu festgesetzte Sondergebiet vorzubereiten, da an dem bisherigen Standort keine weitere Entwicklungsmöglichkeit mehr besteht. Für die weiteren Bereiche des Bebauungsplanes wird im wesentlichen die derzeit bereits bestehende und langfristig gewachsene Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe unverändert beibehalten.

Die Umweltprüfung hat insgesamt ergeben, dass sich aus der Umsetzung der Planung voraussichtlich keine wesentlichen neuen oder zusätzlichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter von Natur und Landschaft sowie für Kultur- und Sachgüter und auf das Wirkungsgefüge dieser Schutzgüter ergeben werden, da der Planbereich bereits seit langem weitgehend bebaut oder versiegelt ist und insgesamt keine bedeutsamen ökologischen Funktionen aufweist.

Für die im unmittelbaren Nahbereich wohnenden und arbeitenden Menschen können aus der Realisierung des Nahversorgungszentrums jedoch Beeinträchtigungen, insbesondere durch

zusätzliche Lärmeinwirkungen resultieren. Bei der Errichtung des geplanten Nahversorgungszentrums ist daher besonders auf die Einhaltung der erforderlichen und im Bebauungsplan detailliert festgesetzten Lärmschutz- und Minderungsmaßnahmen zu achten, um Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden. Im übrigen sind weite Teile des Bebauungsplanes durch den dichten Straßenverkehr auf der Salzbergener Straße in erheblichem Maße durch Lärm- und Schadstoffemissionen vorbelastet. Aufgrund der bereits hohen Verkehrsdichte und der Tatsache, dass der Lebensmitteldiscounter - wenn auch in deutlich geringerer Größe - schon seit langem an der Südseite der Salzbergener Straße existiert, wird nicht erwartet, dass die Verkehrsmengen auf der Salzbergener Straße und die daraus resultierenden Immissionsbelastungen mit Errichtung des geplanten Nahversorgungszentrums merklich ansteigen. Erhebliche Auswirkungen auf das Umfeld des Bebauungsplanes werden also nicht befürchtet.

## **7. Ergänzende Feststellungen**

Der Stadt Rheine entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 144, Kennwort: „Goethestraße/Schillerstraße“ keine Kosten, da alle Erschließungsanlagen bereits vollständig ausgebaut sind; auch alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind in der Umgebung des Plangebietes vorhanden.

## **8. Umsetzung und Realisierung**

Besondere bodenordnende Maßnahmen, z.B. ein Umlegungsverfahren, ist zur Realisierung des Nahversorgungszentrums nicht notwendig, vielmehr obliegt die Realisierung der Verhandlung zwischen dem Lebensmitteldiscountbetreibers und dem Eigentümer der Flächen im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Rheine, 02. Mai 2006

Stadt Rheine  
Die Bürgermeisterin

In Vertretung

Dr. Ernst Kratzsch  
Erster Beigeordneter