

Vorlage Nr. 149/06

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 144, Kennwort: "Goethestraße/Schillerstraße",
der Stadt Rheine**

I. Beratung der Stellungnahmen

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

**2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

II. Offenlegungsbeschluss

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsaus- schuss "Planung und Um- welt"						Berichterstattung:		Herrn Dr. Kratzsch	
TOP	Abstimmungsergebnis					z.K.	vertagt	Verwiesen an:	
	Einst.	Mehr.	ja	nein	Enth.				

Betroffene Produkte

5101	Stadtplanung
------	--------------

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

<i>Gesamtkosten der Maßnah- me</i>	Finanzierung		Jährliche Folge- kosten	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzie- rung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereit- stellung sowie Deckungsvor- schläge) siehe Ziffer der Begründung
	<i>Objektbezoge- ne Einnahmen (Zuschüs- se/Beiträge)</i>	Eigenanteil		
€	€	€	☐ keine €	

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

☐ beim Produkt/Projekt in Höhe von € **zur Verfügung.**

☐ in Höhe von **nicht** zur Verfügung.

mittelstandsrelevante Vorschrift

☐ Ja

☐ Nein

VORBEMERKUNG/KURZERLÄUTERUNG:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, zur öffentlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, hat vom 19. Dezember 2005 bis einschließlich 9. Januar 2006 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte bis zum 20. Januar 2006. Mit der Unterrichtung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB wurden diese zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert.

Über die während dieser Zeit vorgebrachten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Offenlegungsbeschluss zu fassen.

Zwischenzeitlich ist für die Ansiedlung des Nahversorgungszentrums eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden. Der Gutachter kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass – unter Zugrundelegung der in der Untersuchung angegebenen Lärmschutzmaßnahmen – keine unzulässigen Geräuschemissionen zu erwarten sind. Die angesprochenen Maßnahmen werden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet. Da auch Maßnahmen für Grundstücke aufgezeigt werden, die bisher außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 144 liegen, wird vorgeschlagen, den Geltungsbereich entsprechend zu erweitern. Konkret handelt es sich um die Grundstücke Salzbergener Straße 72, 74 und 84.

Gegenüber dem bisher im Ausschuss vorgestellten Planentwurf wird vorgeschlagen, im Sondergebiet – neben dem Lebensmitteldiscounter und einem Getränkemarkt – auch einen Backshop/Cafe mit maximal 180 m² Verkaufsfläche planungsrechtlich abzusichern. Dieser Shop wird seitens des Investors/Betreibers des Discountmarktes als ideale Ergänzung zur Stärkung des Nahversorgungszentrums angesehen; es ist gleichzeitig Ersatz für die im Stadtentwicklungsausschuss abgelehnte Ansiedlung eines Drogeriemarktes. Die Ansiedlung eines Backshops wird vom Büro Junker und Kruse, Bearbeiter des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, befürwortet.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem Bebauungsplan zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt ist (Anlage 2).

Ein Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplanes liegt ebenfalls bei (Anlage 1).

Anmerkung: Die Begründung ist in der beiliegenden Form nicht vollständig, der noch fehlende Umweltbericht wird zurzeit noch erarbeitet. Spätestens zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses wird die um diesen Bericht erweiterte Begründung vorgelegt.

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

I. Beratung der Stellungnahmen

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

1.1 Wohnungseigentümergeinschaft Droste-Hülshoff-Straße 21, 48431 Rheine;

Schreiben vom 9. Januar 2006

Inhalt:

„zum Bebauungsplan Nr. 144, Kennwort: „Goethestraße/Schillerstraße“ der Stadt Rheine und der geplanten Änderung gemäß Vorlage Nr. 562/05 tragen wir als direkt anliegende Wohnungseigentümer-Gemeinschaft (Flurstück 138) die folgenden Bedenken/Anregungen vor:

Die städtische Vorlage Nr. 562/05 sieht vor, direkt an unser Grundstück angrenzend ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ festzusetzen. Gestatten Sie uns einige grundsätzliche Anmerkungen zur Begründung der Vorlage vorweg.

Unter Punkt 1 „Anlass der Planung/Planerfordernis“ wird in Abs. 3 die Behauptung erhoben, „Aufgrund der bestehenden Einschränkungen dieses Marktes verlagert sich ein Teil der Kaufkraft auf den neueren und höherwertigen Standort an der Felsenstraße. Dies verursacht ein unnötiges Verkehrsaufkommen“. Diese Behauptung erscheint zweifelhaft und ist nicht belegt. Vielmehr ist zu befürchten, dass das Verkehrsaufkommen vom Königsesch und Ellinghorst Richtung Stadtmitte und neues Sondergebiet erheblich zunehmen wird, wenn es zur Errichtung eines neuen Aldi kommt. Es liegt nahe, dass ein Discounter nur dann einen neuen Markt errichtet, wenn mit starken Käuferströmen zu rechnen ist.

Unter Punkt 4.1 wird das „uneinheitliche Bild“ der Bebauung entlang der Salzberger Straße angeführt. Zum einen ist dieses „uneinheitliche Bild“ über Jahrzehnte gewachsen, viele der über Jahrzehnte hier lebenden Anlieger sind damit aufgewachsen, sind hier verwurzelt und fühlen sich durchaus heimisch und wohl in diesem „uneinheitlichen Bild“, sprich hier hat sich eine Wohn- und Lebenskultur entwickelt, deren Charakter die „Uneinheitlichkeit“ und Großzügigkeit ist, und deren Vereinheitlichung sicher nicht im Interesse der hier lebenden Menschen ist. Zum anderen ist längst erwiesen, dass Homogenität einer gesunden Heterogenität nicht vorzuziehen ist. Für dieses Gebiet von Rheine ist die uneinheitliche, historisch gewachsene Bauweise mit großflächigen Grundstücken charakteristisch und im Zusammenspiel mit der Emsaue ergibt sich hier sehr wohl ein sehr einheitliches Bild.

Eine Belastung der Grundstücke durch Licht-, Lärmimmissionen und andere Immissionen, die vor der Emsaue liegen, hat unseres Erachtens durchaus einen Einfluss auf das Gesamtgebiet also auch auf das Naturschutzgebiet Emsaue, was

gegebenenfalls gutachterlich zu untermauern wäre. Wir zweifeln sehr, ob die Behauptung unter 4.5 „Von den geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 gehen jedoch keine Beeinträchtigungen der Emsaue aus“ in dieser Form haltbar ist. Auch dies sollte gutachterlich geprüft werden.

Unter Punkt 4.4 „Immissionen, Altlasten“ wird behauptet, dass „von der Realisierung des Nahversorgungszentrums keine wesentliche Erhöhung der vorhandenen Verkehrsbelastung ausgehen“ wird, „da im Geltungsbereich bereits ein Lebensmitteldiscounter ansässig ist, dem durch die Aufstellung des Bebauungsplanes lediglich die Verlagerung an einen größeren Standort geboten werden soll.“

Diese Behauptung birgt einen Widerspruch in sich: wenn ein Lebensmitteldiscounter sich vergrößert, so tut er dies im Normalfall, um die Publikumsfrequenz zu erhöhen. Dies ist unabdingbar mit einem höheren Verkehrsaufkommen verbunden. Am jetzigen Standort sind 24 Stellplätze vorhanden, am neuen Standort sind 95 Stellplätze geplant. Diese 95 Stellplätze sind geplant, um dann auch genutzt zu werden, d.h. es wird ein mindestens viermal so hohes Aufkommen, vermutlich sogar wesentlich höheres Verkehrsaufkommen da sein. Auch hier gilt: die Behauptung unter 4.4, dass es kein höheres Verkehrsaufkommen geben wird, ist nicht begründet und falsch.

Gerade durch die in der Vorlage angeführte räumliche Nähe zur Stadtmitte so wie zum Einkaufszentrum Königsesch stellt sich die Frage auf, weshalb an dieser Stelle ein weiteres Einkaufs- und Nahversorgungszentrum notwendig sein soll, zumal der seitens der Stadt Rheine so oft angeführte „demographische Wandel“ mittelfristig am Sinn dieses Vorhabens zweifeln lässt.

Als Anlieger haben wir gerade weil die „das Plangebiet durchlaufende Achse der B 65 ein erhebliches Verkehrsaufkommen“ aufweist, ein originäres Interesse daran, keinen weiteren – unzumutbaren – Lärm- und andere Immissionsbelastungen auf uns nehmen zu müssen. Konkret bitten wir daher um die Berücksichtigung folgender Bedenken/Anregungen bei der Änderung des Bebauungsplanes:

Im Bebauungsplan sollte festgeschrieben werden, dass sämtliche nicht unbedingt notwendigen Immissionen der Anlieger zu vermeiden sind: dazu zählen unseres Erachtens erhöhte Leuchtreklamen, Leuchtreklamen, die über die üblichen Geschäftszeiten bis 20.00 Uhr in Betrieb sind. Da die Ladenöffnungszeiten bundesweit diskutiert werden, ist in jedem Fall zu bedenken, wie die Anlieger im Fall einer Freigabe der Ladenöffnungszeiten vor Lärm-, Lichtimmissionen zu den üblichen Ruhezeiten geschützt werden können und sollen.

Dazu zählt die – zumeist hochfrequentigere und je nach Pflasterung höhere bzw. niedrigere –Lärmbelastung durch Einkaufswagen. Gerade hier sollte sorgfältig abgewogen werden, welche Pflasterung zulässig sein wird. Dazu zählen ebenfalls mögliche Altglas-Container, die sich ja gerade bei Getränkemärkten anbieten. Wir regen daher an, im Bebauungsplan zu erankern, dass eine Aufstellung von Altglas-Containern untersagt wird.

Wie auf dem beigefügten Foto zu erkennen ist, reicht die Bebauung des als Getränkemarkt geplanten Lagers direkt bis auf die Grundstücksgrenze unserer Wohnungseigentümergeinschaft. Durch die bisherige Nutzung des Lagers

durch die Fa. Willers gab und gibt es keinerlei Belastungen durch Lärm oder Licht. Wir möchten die Stadt Rheine und die verantwortlichen Gremien eindringlich darum bitten,, im Bebauungsplan festzuschreiben, dass die Anbringung von Licht- oder Lüftungs-, Kühlschächten und die Anbringung von Lärm erzeugenden Aggregaten auf dem Dach des Lagers untersagt wird.

Hinter dem Lager (auf dem Foto mit /---/ gekennzeichnet) befindet sich ein 3-6 Meter breiter Hinterhof, der direkt an die Flurstücke 531, 131, 130 und 138 angrenzt. Im Bebauungsplan sollte eine gewerbliche Nutzung insbesondere als Lagerfläche untersagt werden.

Es ist geplant, die neue Nutzung als Sondergebiet so zu gestalten, „dass die besonders schützenswerte nördliche Wohnbebauung nicht gestört wird“. Dem widerspricht, dass nach den Baugrenzen eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt wird. Für den Fall, dass in den nächsten Jahren ein Abriss des heutigen Lagers, künftigen Getränkemarktes und eine neue Bebauung erfolgen sollte, würde dies zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Wertes unseres Grundstücks führen. Ein ungeschützter Aufenthalt im Gartenbereich wäre dann nicht mehr möglich. Die Wohn- und Lebensqualität würde in einem solchen Fall unzumutbar eingeschränkt. Wir bitten daher darum, dass eine zweigeschossige Bebauung im Bebauungsplan untersagt wird, zumal es sich seit Jahrzehnten bei der Lagerhalle um eine „eingeschossige“ Bauweise handelt, die keine Einblicke auf Nachbargrundstücke ermöglicht.

Zusammenfassend muss gesagt werden, dass die in der Begründung für die Vorlage 562/05 angeführten Argumente den Eindruck der `Verharmlosung` vermitteln. Es handelt sich keinesfalls „lediglich um eine Verlagerung“ von der einen auf die andere Seite der Salzbergener Straße. Vielmehr handelt es sich um eine für das Gebiet und die Anwohner einschneidende, gravierende Maßnahme mit langfristigen Folgen. Im Interesse einer harmonischen Nachbarschaft und zur Vermeidung von Konflikten im Vorfeld wie auch in der Zukunft bitten wir darum, sämtliche geplanten Änderungen in enger Abstimmung und im Einvernehmen mit den Anliegern vorzunehmen und die Anlieger intensiv in den Änderungsprozess mit einzubinden.“

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Wohnungseigentümergeinschaft Droste-Hülshoff-Straße 21 Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vortragen.

Es wird festgestellt, dass der in der Begründung dargestellte Umsatzrückgang am Standort „Salzbergener Straße“ nach Eröffnung des neuen Discountmarktes an der Felsenstraße nach Aussagen eines Vertreters der Discountmarkt-Kette eindeutig ablesbar war. Die Verbesserung der Einkaufssituation im Bereich „Salzbergener Straße“ würde dagegen wieder eine gleichmäßigere Verteilung der Kundenströme bewirken, sodass insgesamt – auf gesamtstädtischer Ebene – die Verkehrsströme reduziert würden. Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs in Wohnungsnähe ist ein Schwerpunkt im Rahmen der Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Rheine. Der Standort „Salzbergener Straße“ bietet hierzu ideale Voraussetzungen: mit der Lage an einer Bundesstraße ist er verkehrstechnisch gesehen optimal zu erreichen, zu-

sätzlich ist er eingebettet in das vorhandene Siedlungsgefüge mit einer für ein Nahversorgungszentrum ausreichenden Bevölkerungszahl.

Es wird festgestellt, dass die Beschreibung der vorhandenen Bebauung unter Punkt 4.1 lediglich eine Bestandsaufnahme darstellt. Die Aufnahme der vorhandenen baulichen Strukturen hat keinen wertenden Hintergrund; sie ist vielmehr erforderlich, um zu klären, ob sich die projektierten Gebäude auch architektonisch in die vorhandene Struktur einfügen.

Es wird festgestellt, dass die vom neuen Standort für das Nahversorgungszentrum ausgehenden Lärmemissionen gutachterlich untersucht worden sind. Dabei wurden alle möglichen Geräuschquellen – u. a. Fahrgeräusche auf der Stellplatzanlage, Stell- und Rangiergeräusche (Anlassen, Leerlaufbetrieb, Kühlaggregat, Palettentransport mit Hubwagen) technische Aggregate des Gebäudes (Kühlverflüssiger, Abluftventilatoren) – in die Analyse einbezogen. Das Gutachten macht Vorgaben, die erforderlich sind, um die bestehenden Richtwerte der TA Lärm einzuhalten. Die Vorgaben – u. a. Bau einer Lärmschutzwand, Begrenzung der Anlieferzeiten, Ausgestaltung des Fahrbahnbelages für die Stellplatzanlage – werden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Die Ausführungen machen deutlich, dass die nördlich angrenzende Wohnbebauung nicht in unzumutbarer Weise belastet wird, vielmehr werden die einschlägigen Richtwerte eingehalten. Auch der anschließende Bereich der Emsaue wird nicht beeinträchtigt. Diese Auffassung wird auch von der zuständigen Fachbehörde – Kreis Steinfurt als untere Landschaftsbehörde – geteilt, da im Beteiligungsverfahren diesbezüglich seitens der Fachbehörde keine Anregungen vorgetragen worden sind. Eine gutachterliche Untersuchung wird deshalb für nicht erforderlich gehalten.

Es wird festgestellt, dass durch die Verlagerung des Standortes für einen Lebensmitteldiscounters bei gleichzeitiger Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht mit einer deutlichen Erhöhung der Verkehrsbelastung auf der Salzbergener Straße gerechnet wird. Die letzte durchgeführte Verkehrszählung ergab für die Salzbergener Straße/Goethestraße eine Belastung von 15.340 DTV (Kfz). Diese relativ hohe durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke resultiert im Wesentlichen aus der Funktion der Salzbergener Straße als Bundesstraße und der damit verbundenen Funktion im regionalen und überörtlichen Verkehrsnetz. In dieses Zählergebnis eingerechnet ist der Verkehr zum vorhandenen Discountmarkt. Bei der Begutachtung der Schallemissionen des Nahversorgungszentrums geht der Gutachter auf Grund der geplanten Verkaufsflächen vom maximal 3.034 Pkw-Bewegungen am Tag aus, hieraus ergibt sich eine Fahrzeugzahl von ca. 1.520 Fahrzeugen (pro Fahrzeug zwei Bewegungen auf der Stellplatzanlage). Der Vergleich mit der Gesamtbelastung auf der Salzbergener Straße macht deutlich, dass die Belastung nur zu einem geringen Anteil aus dem Verkehr zum Discountcenter resultieren wird. Dabei ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass ein Teil der Kundschaft den Standort nicht direkt aufsucht, sondern auf dem Weg z.B. zur Arbeit Einkäufe tätigt. Damit reduziert sich die Zahl der Verkehrsteilnehmer, die lediglich auf Grund des Discountmarktes die Salzbergener Straße benutzen nochmals.

Die mit der Verlagerung des Standortes verbundene Vergrößerung der Verkaufsfläche dient dazu, den vorhandenen Standort auch zukünftig zu sichern. Wie der festgestellte Rückgang der Kundenzahl an der Salzbergener Straße nach Eröffnung des neuen Marktes im Bereich Felsenstraße/Neuenkirchener Straße belegt, sind auch die Größe und das Parkplatzangebot von Bedeutung für die Attraktivität eines Lebensmitteldiscounters. Um das aus gesamtstädtischer Sicht notwendige Nahversorgungszentrum im Bereich der Salzbergener Straße zukünftig zu sichern, soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit entsprechender SO-Gebietsfestsetzung eine Angleichung an die gestiegenen Ansprüche der Verbraucher ermöglicht werden. Die Erhöhung der Stellplatzanzahl im Rahmen der Standortverlagerung ist ebenfalls als Beitrag zur langfristigen Sicherung des Standortes zu sehen. Die vorhandene Stellplatzanlage ist bei weitem nicht ausreichend, um den Kundenverkehr aufzunehmen. Wie sich in der Örtlichkeit zeigt, wird deshalb auf die entlang der Salzbergener Straße im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Parkplätze ausgewichen. Die Vergrößerung der Stellplatzanlage im Rahmen der projektierten Verlagerung des Discountmarktes wird einen Beitrag dazu leisten, den Parkdruck auf den öffentlichen Parkplätzen zu reduzieren. Die vorgetragene Behauptung, dass durch die Vervierfachung der Stellplatzzahl auch eine Vervierfachung des Verkehrsaufkommens einhergeht, ist damit insgesamt nicht aufrecht zu erhalten. Vielmehr wird insgesamt – bezogen auf die bereits auf der Salzbergener Straße vorhandene Verkehrsbelastung – die Zahl der Fahrzeuge durch den neuen Standort nicht wesentlich steigen.

Das im Jahre 2005 aktualisierte Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine sieht auf Grund der allgemeinen Rahmenbedingungen und Trends im Einzelhandel die generelle Gefahr einer Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes mit der Folge, dass die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung gefährdet ist. Auf das Nahversorgungszentrum „Salzbergener Straße“ bezogen wird der vorhandene Lebensmitteldiscounter auf Grund von Andienungsproblemen, Stellplatzmangel und der geringen Verkaufsfläche von 450 m² als nicht zukunftsfähig eingestuft. Wegen der relativ geringen Ausstattung des Stadtteils Wietesch/Schleupe mit Verkaufsflächen im kurzfristigen Bedarfsbereich wird eine Abwanderung kritisch gesehen. Das Zentrum übernimmt wegen seiner zentralen Lage im westlichen Bereich des Stadtteils eine wichtige Versorgungsrolle. Doch wird festgestellt, dass es im aktuellen Zustand den Anforderungen der Bewohner der umliegenden Siedlungsbereiche an Verkaufsfläche, Warenpräsentation, Parkmöglichkeiten und Vielseitigkeit nicht gerecht wird. Es wird deshalb vorgeschlagen, den Standort zu sichern und zukunftsfähig umzugestalten. Die Verlagerung des Standortes des Discountmarktes bei Vergrößerung der Verkaufsflächen wird hierzu als ein primäres Ziel angesehen.

Hinsichtlich des angesprochenen „demografischen Wandels“ ist festzustellen, dass für die Stadt Rheine für die nächsten Jahre kein gravierender Bevölkerungsrückgang prognostiziert wird. Der angesprochene Wandel wird sich primär dahingehend auswirken, dass das Durchschnittsalter steigen wird und sich der Anteil älterer Menschen deutlich erhöhen wird. Auch vor diesem Hintergrund ist die Sicherung einer wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs von besonderer Bedeutung: tendenziell nimmt die Mobilität mit zunehmenden Alter ab, sodass die Bereitstellung von Versorgungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe des Wohnumfeldes im Alter an Bedeutung zunimmt um möglichst lange ein selbst bestimmtes Leben in gewohnter Umgebung führen zu können.

Die von den geplanten Vorhaben ausgehenden Lärmemissionen sind gutachterlich untersucht worden. Der Gutachter kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass – unter Zugrundelegung der geforderten Lärmschutzmaßnahmen – keine unzulässigen Geräuschemissionen vom geplanten Nahversorgungszentrum ausgehen. Die vom Gutachter angesprochenen Maßnahmen werden in den Planentwurf aufgenommen.

Für die geforderte Begrenzung von Lichtemissionen im Bebauungsplanentwurf fehlt eine rechtliche Grundlage, sollten ggf. nach einer Genehmigung entsprechender Reklameanlagen Störungen der Nachbarschaft auftreten, ist auf ordnungsbehördliche Maßnahmen zurück zu greifen.

Es wird festgestellt, dass in die Berechnung der zulässigen Lärmemissionen für an den Standort angrenzende Gebäude die Richtwerte der TA Lärm eingegangen sind. Diese Richtwerte unterscheiden deutlich zwischen Tag- und Nachtwerten. Dabei wird die Zeit zwischen 22:00 und 6:00 als Nachtzeit gerechnet. Sollten über diesen Zeitraum hinaus regelmäßige Öffnungszeiten geplant werden, ist eine entsprechende Zulässigkeit anhand der vorgegebenen Richtwerte für die Nachtzeit erneut zu prüfen. Zusätzlich wird auf Grund der Vorgaben des Gutachters festgesetzt, dass sämtliche Anlieferungsvorgänge mittels LKW außerhalb der besonders ruhebedürftigen Zeiten lediglich in der Zeit von 07:00 bis 20:00 Uhr durchzuführen sind. Anlieferungen mittels Kleintransporter dürfen in der Zeit zwischen 06:00 und 22:00 Uhr stattfinden.

Auch hinsichtlich der Gestaltung der Stellplatzanlage macht der Gutachter Vorgaben, die in den Bebauungsplanentwurf eingehen. Die Fahrbahnen der Stellplatzanlage sind zu asphaltieren oder vergleichbar mit einem phasenfreien Verbundpflaster ohne Fuge auszuführen.

Der Anregung hinsichtlich der Fläche zwischen dem bestehenden Lagergebäude und der Grundstücksgrenze wird in der Weise entsprochen, als der im Bebauungsplanentwurf enthaltene Mindestabstand von bisher 3,0 m auf 4,0 m erhöht wird. Zusätzlich wird diese Fläche als private Grünfläche ausgewiesen. Diese Festsetzung hat zur Folge, dass dieser Bereich weder gewerblich noch als Abstellfläche oder Stellplatzanlage genutzt werden kann. Damit wird der Anregung in vollem Umfang entsprochen.

Der Anregung hinsichtlich der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird entsprochen, der bisher im Bebauungsplanentwurf enthaltene Wert von „II“ wird auf „I“ reduziert.

Es wird festgestellt, dass im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan die Interessen der Anwohner in das Verfahren eingehen. Insbesondere die möglichen Lärmemissionen sind gutachterlich untersucht worden mit dem Ergebnis, dass – unter Einhaltung der entsprechenden Vorgaben – die sich aus der TA Lärm ergebenden Richtwerte für die angrenzende Bebauung eingehalten werden. Damit werden die Bewohner durch die Realisierung der Inhalte des Bebauungsplanes nicht in unzumutbarer Weise belastet.

Die Verwaltung sichert zu, die Wohnungseigentümergeinschaft Droste-Hülshoff-Straße über das Ergebnis der Abwägung der vorgetragenen Anregungen

direkt zu informieren und die sich daraus für den Planentwurf ergebenden Änderungen zu erläutern.

1.2 Lisa und Markus Schulze, Schillerstraße Nr. 46, 48431 Rheine;
Schreiben vom 9. Januar 2006

Inhalt:

„ zurückkommend auf unser persönliches Gespräch in Ihrem Büro am 03. 01. 06 möchten wir als Eigentümer des Grundstücks „Schillerstraße 46/Flurstück 464“ auf diese Weise Folgendes hinterlegen:

- *Lärmschutz:* da lt. Zeichnung des geplanten Aldi-Marktes die Zufahrt für die Anlieferung auf der linken, d.h. uns zugewandten Seite liegt, wäre es unsererseits unbedingt notwendig für entsprechenden Lärmschutz zu sorgen. Dies sollte durch eine so genannte „eingehauste“ Anlieferzone geschehen.

Minimum für ausreichenden Lärm- und Sichtschutz sollte eine entsprechende den Markt umgebende Mauer sein.

Verständlicherweise wäre uns eine Anlieferzone auf der anderen Seite des Marktes noch angenehmer als der beste Lärmschutz!

- *Geschoßhöhe:* Aufgrund der Einfamilienhausbebauung in der Umgebung sollte die Geschosshöhe unbedingt nur eingeschossig sein.

Anregung: Begrünung des Flachdaches für eine harmonische Eingliederung in die Umgebung!!

Bitte halten Sie uns über den Fortgang der Planung und Durchführung im Laufenden;

Danke"

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird festgestellt, dass die Lärmemissionen des geplanten Nahversorgungszentrums gutachterlich untersucht worden sind. Dabei ist das Gebäude der Einwender direkt als ein Immissionspunkt in die Bewertung eingeflossen. Das Gutachten enthält Vorgaben, um den Immissionsschutz für das Gebäude Schillerstraße 46 zu sichern. Insbesondere die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Anlieferzone des Discountmarktes und die Begrenzung der Anlieferzeiten führt dazu, dass die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Die Vorgaben des Gutachters werden als Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Der Anregung hinsichtlich der Geschosshöhe wird entsprochen; die Zahl der Vollgeschosse wird von „II“ auf „I“ reduziert. Auf die Festsetzung einer zwingenden Dachbegrünung wird verzichtet, da die typischen Gebäude für Le-

bensmitteldiscounter nicht mit einem Flachdach versehen werden, sondern als Satteldachgebäude ausgebildet werden.

**1.3 Herr Karl-Heinz Ameling, Droste-Hülshoff-Straße Nr. 27,
48431 Rheine;**

Schreiben vom 27. 12. 2005

Inhalt:

„ich bin Eigentümer des Grundstücks Fl. 123 Nr. 131, Droste-Hülshoff-Str. 27, und dadurch Angrenzer an das obige Bebauungsplangebiet. Zurzeit besteht die Grenze zur Droste-Hülshoff-Straße aus einem 2,20 m hohen Drahtzaun mit einer lebenden Hecke.

Die Änderung der Nutzung hat Auswirkung auf die Wohnbebauung und damit Wohnqualität an der Droste-Hülshoff-Straße.

Meines Erachtens bringt das Nahversorgungszentrum erhebliche Immissionen mit sich. Nicht nur in verkehrlicher Hinsicht, sondern auch insbesondere wird eine größere Lärmbelästigung eintreten. Die Öffnungszeiten der Verkaufsstellen gehen über das bisherige Maß der Nutzung durch die Firma Willers weit hinaus. Es wird also die ganze Woche (Montag – Samstag) von 8.00 Uhr bis 20.00 Uhr ein reger Verkehr stattfinden. Außerdem wird bekanntlich in den frühen Morgenstunden angeliefert (Backwaren, Milcherzeugnisse), so dass auch in dieser Zeit eine große Lärmbelästigung eintreten wird und an Schlaf nicht mehr zu denken ist.

Das vorhandene Werkstattgebäude soll wohl nicht geändert werden. Es steht im Bereich meines Grundstücks nur 3,00 m bis 6,00 m von der Grundstücksgrenze und ist mit Fenstern und einer Tür versehen, um die Belichtung sicherzustellen und die Freifläche nutzen zu können. Ich sehe die Gefahr, dass die Freifläche als Abstellfläche für Leergut genutzt wird, wie sie bei jedem Nahversorgungszentrum festgestellt werden können. Nicht nur Kartonagen werden gelagert, sondern auch Flaschenpaletten und nicht mehr verkaufbare (abgelaufene) Lebensmittel. Die Auswirkungen (Lärm und Ungeziefer) stehen absolut fest.

Notwendig ist eine eindeutige Festlegung der Grenzen der Lärmbelästigungen. Darüber hinaus muss auch durch entsprechende Auflagen im Bebauungsplan die Auswirkungen auf die Wohnbebauung minimiert werden. Es muss eine geschlossene Grenze oder eine vollständige Schließung der derzeitigen Öffnungen vorgeschrieben werden.“

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird festgestellt, dass die vom geplanten Nahversorgungszentrum ausgehenden (Lärm-)Emissionen gutachterlich untersucht worden sind. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass – unter Beachtung der im Gutachten formulierten Vorgaben – die Realisierung so gestaltet werden kann, dass eine Verträglichkeit des Vorhabens für die angrenzenden Nutzungen gegeben ist. Die im Gutachten enthaltenen Vorgaben sind in den Planentwurf – insbesondere durch textliche Festsetzungen – eingegangen. Bei der gutachterlichen Analyse sind auch die angesprochenen Andienungszeiten berücksichtigt worden. Damit wird nach jetzi-

gem Erkenntnisstand für die nördlich angrenzende Bebauung eine den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben entsprechende Wohnruhe gesichert.

Das vorhandene Lagergebäude soll nach bisherigem Erkenntnisstand in das geplante Nahversorgungszentrum integriert werden. Der Anregung hinsichtlich des vorhandenen nicht bebauten Grundstücksstreifens zwischen dem Grundstück des Einwenders und des angesprochenen Lagergebäudes wird in der Weise entsprochen, als die bisher durch Baugrenze gesicherte Abstandsfläche von 3,00 m auf 4,00 m erhöht wird. Zusätzlich wird dieser Streifen als private Grünfläche im Bebauungsplanentwurf ausgewiesen. Mit dieser Festsetzung wird verhindert, dass das Areal als Abstellfläche, Lagerplatz oder Stellplatz genutzt werden kann.

Es wird festgestellt, dass das erarbeitete Lärmgutachten sich an den Richtwerten der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben – insbesondere der TA Lärm – orientiert. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die entsprechenden Vorgaben – unter Beachtung der enthaltenen Bedingungen – eingehalten werden. Es ist deshalb nicht erforderlich, im Bebauungsplan konkrete Obergrenzen für die Lärmemissionen festzusetzen, da sich diese ebenfalls an den Richtwerten der TA Lärm orientieren würden. Das Gebäude der Einwender selbst ist im Gutachten als ein direkt untersuchter Immissionspunkt aufgenommen. Die entsprechenden Berechnungen ergeben eine Lärmbelastung von 42,1 bzw. 29,5 dB (A) Tag- bzw. Nachtwert). Beide Werte liegen deutlich unterhalb der zulässigen Richtwerte der TA Lärm (55 bzw. 40 dB (A)).

Der Lärmschutz der nördlich an das geplante Nahversorgungszentrum angrenzenden Wohnbebauung resultiert zum Teil aus der geplanten geschlossenen Bauzeile des projektierten Zentrums zwischen Wohngebäuden und der Stellplatzanlage. Die Inbetriebnahme dieser Stellplatzanlage wird erst zulässig, wenn die angesprochene geschlossene Bauzeile realisiert worden ist. In den Bebauungsplanentwurf wird eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

1.4 Franz-Josef u. Jutta Walter, Winkelstr. Nr. 21., 48477 Hörstel;
Schreiben vom 8. Januar 2006

Inhalt:

„zu dem o. a. Bebauungsplan Nr. 144 Kennwort: „Goethestraße/Schillerstraße“ der Stadt Rheine möchten wir hiermit Einspruch einlegen.

Als Eigentümer der Gebäude- und Grundstücksflächen Salzbergener Str. 91 sehen wird in der geplanten Sortimentsbeschränkung für uns einen erheblichen Nachteil in der Vermietung des bestehenden Ladenlokals mit 65 qm Fläche. Es wird zwar für den aktuellen Mieter ein Bestandsschutz gewährt, allerdings sind für zukünftige Neuvermietungen diese Einschränkungen aus unserer Sicht als Eigentümer nicht akzeptabel.

Wir können auch keine Argumente für eine entsprechende Einschränkung erkennen, da die Größe des Ladenlokals keinerlei „ausufernde“ Einzelhandelsansiedlung ermöglicht.

Aus diesen Gründen beantragen wir die Gebäude- und Grundstücksfläche Salzbergener Str. 91 von den Einschränkungen der zentrenrelevanten Sortimente auszuschließen.

Bitte bestätigen Sie uns den Einspruch und teilen Sie uns mit, wenn hierzu weitere Schritte unsererseits notwendig sind."

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird festgestellt, dass das Grundstück der Einwender im Bereich des Nahversorgungszentrums Salzbergener Straße liegt. Das im Jahre 2005 überarbeitete Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine geht detailliert auf dieses Zentrum ein: Um das Ziel einer flächendeckenden Nahversorgung in den Wohngebieten zu gewährleisten, wird die Sicherung dieses Einkaufsbereiches als wichtige Aufgabe für die Stadtplanung angesehen. Auf Grund der räumlichen Nähe zum zentralen Versorgungsbereich sind bei der zukünftigen Entwicklung dieses Nahversorgungszentrums Besonderheiten zu berücksichtigen: Die im Bebauungsplan enthaltene sortimentsbezogene Verkaufsflächendimensionierung bzw. der Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente als Hauptsortimente stellen sich sowohl für den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt als auch für umliegende zentrale Versorgungsbereiche (Grund- und Nahversorgungszentren) als städtebaulich verträglich dar. Der grundsätzliche Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente soll zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt beibehalten werden. Bei der geringen Größe des Ladenlokals ist eine Befreiung von dieser Ausschlussfestsetzung denkbar, wenn von der Nutzung keine Gefahr für die Innenstadtentwicklung ausgehen kann.

1.5 Sozietät Strotmann & Schulte für Ingrid und Hermann-Joseph Strotmann, Droste-Hülshoff-Straße Nr. 37, 48431 Rheine;
Schreiben vom 14. 12. 2005

Inhalt:

„wie Sie wissen, werden die Eheleute Ingrid und Hermann-Joseph Strotmann, Droste-Hülshoff-Straße 37, 48431 Rheine von mir vertreten. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung versichere ich.

Zu dem Bebauungsplan Nr. 144, Kennwort: „Goethestraße/Schillerstraße“ der Stadt Rheine und insbesondere hinsichtlich der geplanten Änderung gemäß Vorlage Nr. 562/05 äußere ich mich zu der im Betreff genannten Planung wie folgt:

1.
Meine Mandanten sind Eigentümer des Grundstücks, welches direkt an den Planungsbereich angrenzt, Droste-Hülshoff-Str. 37. Auf diesem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus.
2.
Nach dem jetzt vorliegenden Planentwurf ist geplant, direkt angrenzend an das Grundstück meiner Mandanten ein Sondergebiet „großflächiger Einzel-

handel", eingeschränkt festzusetzen. Ich darf mir erlauben, hierzu folgende Anregung zu unterbreiten.

a)

Das geplante Gebiet „SO“ führt in seiner Grenze zum Grundstück meiner Mandantschaft zu massiven Beeinträchtigungen, insbesondere durch einen „Supermarkt“. Die Beeinträchtigungen entstehen durch Kühlung, Versorgung, Ablüftung etc.. Die bis an 3 m heranzuführende Bebauung des geplanten Gebäudekomplexes führt – über die Woche und an Wochenenden und Feiertagen – zu einer Maximalbelastung meiner Mandanten.

b)

Zwar ist geplant, den Lebensmitteldiscounter mit Getränkemarkt so zu konzipieren, dass die besonders schützenswerte nördliche Wohnbebauung nicht gestört wird, durch eine fehlende Festlegung des Getränkemarktes ist dies aber nicht gewährleistet. Darüber hinaus steht dem entgegen, dass nach den Baugrenzen eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt wird, so dass oberhalb des eigentlichen Marktes noch weitere Sozialräume, Betriebswohnungen, Büro- und Verwaltungsräume entstehen können. Hier entsteht ein erheblicher Nutzungskonflikt zwischen den bis zu 3 m heranrückenden Wohnungen und Verwaltungsräume, mit Einblick auf das Baugebiet dahinter.

c)

In Rheine gibt es nur recht wenige Gebiete, in denen noch großflächige Grundstücke mit zum Teil sehr alten und schützenswerten Gebäuden vorhanden sind. Um ein solches Gebiet handelt es sich im Bereich Droste-Hülshoff-Straße. Die Wohnqualität dieser Grundstücke wird durch einen direkt angrenzenden großflächigen Lebensmitteldiscounter mit Getränkemarkt derart eingeschränkt, dass auch dieses Gebiet gestört wird. Die Festsetzung einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse von II bis III ist daher völlig inakzeptabel. In Rheine entstehen derzeit im Wesentlichen Baugebiete für kleinere Grundstücke. So sollten die Gebiete mit größeren Grundstücken nicht dadurch im Wert derart „beeinträchtigt“ werden, dass hier unmittelbar an der Grenze ohne „Zwischenpuffer“ geräuschstarke Lebensmitteldiscounter mit Getränkemarkt errichtet werden und darüber hinaus nicht nur eingeschossige Bebauung zulässig ist, sondern das auf diesen Markt sogar noch ein weiteres Geschoss – was regelmäßig völlig unüblich ist – noch „aufgepflanzt“ wird.

3.

Eine eingeschossige Bebauung mit einem Lebensmitteldiscounter – gegebenenfalls auch mit Getränkemarkt – könnte durchaus unter Durchführung von erheblichen Schallschutz- und Immissionsvorkehrungen möglich sein, insbesondere weil am Wochenende dann Ruhe in den angrenzenden Grundstücken eintritt. Eine zweigeschossige Bebauung verschärft die jetzige Situation ganz massiv. Ebenfalls muss verhindert werden, dass in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke ein Getränkemarkt angesiedelt wird mit Lagerflächen, wo dort dann lautstark Getränke ausgetauscht, gelagert und verkauft werden. Ebenfalls muss verhindert werden, dass durch

erhebliche Geräuschimitationen eine Anlieferung im rückwärtigen Bereich des Grundstücks erfolgt.

4.

Wir bitten diese Anregungen zu berücksichtigen, insbesondere die als „besonders schützenswerte nördlich gelegene Wohnbebauung“ tatsächlich auch zu schützen und nicht durch zweigeschossige Bauweise massivst zu beeinträchtigen. An dieser Stelle halte ich es für dringend erforderlich, ein Lärmschutzgutachten zu den verschiedenen Varianten einer möglichen Bebauung einzuholen.“

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Sozietät Strotmann und Schulte die Eheleute Ingrid und Hermann-Joseph Strotmann vertreten, die ein Wohnhaus direkt angrenzend an den geplanten Standort des Nahversorgungszentrums besitzen.

Es wird festgestellt, dass zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 144 ein Lärmgutachten erstellt worden ist, das alle angesprochenen Lärmquellen – Kühlaggregate, Lüftungsanlagen, Verkehrsemissionen – in die Analyse einbezieht. Der Gutachter kommt insgesamt – unter der Berücksichtigung bestimmter Vorgaben – zu dem Ergebnis, dass die aus der Realisierung eines Nahversorgungszentrums entstehenden Lärmemissionen die gesetzlichen Vorgaben – insbesondere die Richtwerte der TA Lärm – einhalten. Damit wird sichergestellt, dass für die nördlich angrenzende Wohnbebauung auch zukünftig eine Wohnruhe gesichert ist, die den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben entspricht. Von einer Maximalbelastung kann deshalb nicht gesprochen werden.

Es wird festgestellt, dass in das zwischenzeitlich erarbeitete Lärmgutachten alle vom geplanten Nahversorgungszentrum ausgehenden Emissionen eingeflossen sind, wie etwa Fahrgeräusche auf dem Stellplatz, Be- und Entladen von Lieferfahrzeugen, Bewegungen von Paletten mit Hubwagen, Lüftungs- und Kühlanlagen. Das im Eigentum der Einwender gelegene Gebäude Droste-Hülshoff-Straße 37 findet als zu untersuchender Immissionspunkt direkt Eingang in das Lärmgutachten. Bereits bei der Bestandsaufnahme – ohne emissionsreduzierende Maßnahmen – werden die maximal zulässigen Lärmwerte der TA Lärm nicht überschritten: Der Lärmwert wurde auf 43,9 dB (A) tagsüber berechnet, der zulässige Grenzwert liegt dagegen bei 55 dB (A). Nachts wird für das angrenzende Grundstück Salzbergener Straße eine Belastung von 40,0 dB (A) angegeben, dieser Wert entspricht genau dem zulässigen Höchstwert der TA Lärm. Ein Nutzungskonflikt zwischen Wohnbebauung und Nahversorgungszentrum wird daher nicht gesehen.

Der Anregung hinsichtlich des geplanten Gebäudeabstandes und der Geschossigkeit des Gebäudes wird in der Weise entsprochen, als der Abstand auf mindestens 4,00 m erhöht wird und die zulässige Zahl der Vollgeschosse von bisher „II“ auf „I“ reduziert wird. Die mögliche Einsichtnahme auf die benachbarten Grundstücke wird damit vom Standort des Nahversorgungszentrums auf ein Minimum reduziert.

Es wird festgestellt, dass die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums im Bereich der Salzbergener Straße nicht zu einer erheblichen Einschränkung der angrenzenden Wohngebiete führt. Bei dieser Einschätzung ist zu berücksichtigen, dass zurzeit das entsprechende Grundstück gewerblich genutzt wird. Auch von dieser Nutzungen gehen bereits Emissionen auf die angrenzenden Bereiche aus. Im Wesentlichen basiert die Feststellung, dass keine erheblichen Einschränkungen auftreten aber auf den Ergebnissen der durchgeführten Lärmbegutachtung. Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass die Einhaltung der entsprechenden gesetzlichen Vorgaben/Richtwerte unter Beachtung bestimmter Vorgaben möglich ist. Die Umsetzung der Vorgaben wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Die angesprochene Wertreduzierung der angrenzenden Grundstücke durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und eines Getränkemarktes ist – aus den o. g. Gründen – nicht nachvollziehbar. Die vermutete Beeinträchtigung durch ein zweigeschossiges Gebäude wird insofern entkräftet, als der Planentwurf geändert wird: Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf „I“ reduziert. Die „Aufpflanzung“ eines zweiten Geschosses wird dadurch unmöglich.

Es wird festgestellt, dass die im Emissionsgutachten enthaltenen Vorgaben dazu führen werden, dass die angrenzenden Grundstücke nicht in unzumutbarer Weise belastet werden. Hinzu kommt die Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse auf „I“, wodurch die Einsichtnahme auf die Grundstücke deutlich reduziert wird. Der einzuhaltende Abstand zwischen der Baugrenze und der Grundstücksgrenze im nördlichen Bereich des Nahversorgungszentrums wird von bisher 3,00 m auf 4,00 m erhöht. Zusätzlich wird die Fläche als private Grünfläche festgesetzt. Hierdurch wird verhindert, dass dieser Streifen als Abstell-, Stellplatz- oder Anlieferungsfläche genutzt werden kann. Die benachbarte Bebauung wird somit vor entsprechenden Emissionen geschützt.

Es wird festgestellt, dass der Anregung hinsichtlich der Erstellung eines Lärmgutachtens gefolgt wurde. Die entsprechenden Ergebnisse werden – soweit erforderlich – in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

1.6 Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass von Seiten der Öffentlichkeit keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

2.1 Kreis Steinfurt, 48563 Steinfurt; Stellungnahme vom 16. 01. 2006

Inhalt:

„ zu der vorliegenden Fassung der o. g. Bebauungsplanung teile ich aus der Sicht des Bodenschutzes und der Abfallwirtschaft Folgendes mit:

Innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes liegt der Altstandort „ehem. Tankstelle Willers (FINA), Salzbergener Str. 82. Der mit der ISAL-NR. 0837100059 im hiesigen Altlastenkataster registriert ist. Der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt liegt ein Gutachten vom März '92 zur Sanierung des Bodens im Umfeld der Zapfsäulen im Zuge einer „Umrüstung“ vor. Weiterhin sind Prüfberichte über die ordnungsgemäße Stilllegung der Tanks und tanktechnische Einrichtungen aktenkundig. In den Prüfberichten wurde vermerkt, dass es im Bereich der Tanks Anhaltspunkte für Bodenverunreinigung gibt. Nach hiesigem Kenntnisstand sind die Tanks im Erdreich verblieben, so dass keine Erdarbeiten/Sanierungsarbeiten durchgeführt wurden. Eine Gefahrerkundung durch Bodensondierungen wurde bislang nicht durchgeführt. Zu den Auswirkungen, auch auf Nachbargrundstücke, kann derzeit keine Aussage getroffen werden. Eine abschließende Stellungnahme kann daher nicht abgegeben werden. Eine evtl. Gefährdungsabschätzung sollte in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden.

Direkt südlich angrenzend liegt der Altstandort „ehem. Chem. Reinigung Nieweler, Salzbergener Str. 87 a – e“, der mit der ISAL Nr.: 2137100142 im hiesigen Altlastenkataster registriert ist.

An diesem Standort wird seit mehr als 10 Jahren, im Rahmen einer Gefahrenabwehrmaßnahme, eine Grundwassersanierungsanlage betrieben. Art und Umfang des Grundwasserschadensbildes durch chlorierte Kohlenwasserstoffe sind bekannt. Die so genannte „Abstromfahne“ wurde auch unter dem Gelände nachgewiesen, welches die Grenzen des Bebauungsplanes darstellt. Auf eine Nutzung des Grundwassers jeglicher Art ist daher zu verzichten. Diese Forderung ist bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen und textlich festzusetzen.“

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 der Altstandort „ehemalige Tankstelle Willers (FINA)“ liegt. Es wird festgestellt, dass seitens des Grundstückseigentümers schriftlich mitgeteilt worden ist, dass bis Ende 2006 die Tankstelle abgebrochen und das Grundstück frei von Altlasten vom Betreiber übergeben werden soll. 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 Bodenschutzbehörde, abzustimmen sind.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Geltungsbereich in der „Abstromfahne“ des Altstandortes „ehem. chemische Reinigung Nieweler“ liegt. Der Forderung nach Aufnahme der textlichen Festsetzung, dass Grundwasser jeglicher Art nicht genutzt werden darf, wird entsprochen.

2.2 Staatliches Umweltamt Münster, Postfach 84 40, 48045 Münster;
Stellungnahme vom 05. 01. 2006

Inhalt:

„es ist beabsichtigt, durch die Ausweisung eines Sondergebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters sowie eines Getränkemarktes zu schaffen.

Die Einzelhandelsnutzung ist mit erheblichen an- und abfahrendem Verkehr sowie Zulieferverkehr verbunden. Ob die entstehende Konfliktsituation bewältigt werden kann, ist auf der Basis der vorgelegten Unterlagen nicht zu beurteilen. Hierfür ist eine detaillierte Lärmimmissionsprognose erforderlich.

Die im Bebauungsplan vorgegebenen Baugrenzen lassen verschiedene Anordnungen der Baukörper des Nahversorgungszentrums zu. Deshalb ist der Lärmimmissionsprognose das denkbar lärmintensivste Nutzungskonzept zugrunde zu legen. Ansonsten bitte ich, die Einhaltung der Voraussetzungen auf denen die Prognose beruht, durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder auf andere Weise zu sichern.“

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass auf Basis der vorliegenden Unterlagen seitens des Staatlichen Umweltamtes nicht beurteilt werden kann, ob die durch die Ausweisung eines Sondergebietes entstehende Konfliktsituation bewältigt werden kann. Es wird festgestellt, dass zwischenzeitlich ein entsprechendes Lärmgutachten vorliegt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass – unter Beachtung bestimmter Vorgaben – die angrenzende Wohnbebauung durch die entstehenden Emissionen nicht in unzumutbarer Weise belastet wird. Die geforderten Maßnahmen werden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Im Rahmen der noch durchzuführenden Offenlage des Bebauungsplanes wird das Staatliche Umweltamt über das Gutachten informiert, sodass eine abschließende Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes abgegeben werden kann.

2.3 Straßen. NRW, Postfach 4808, 48027 Münster;
Stellungnahme vom 12. 01. 2006

Inhalt:

„gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Die B 65, mit ihrer überregionalen Verbindungsfunktion, ist mit ca. 15.400 Kfz/24 h stark belastet. Zur Aufrechterhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs rege ich an, im Zufahrtsbereich des Plangebietes aufgrund der erhöhten Linksabbiegevorgänge im Zuge der B 65 die Fahrbahn gemäß Ras-K-1 auf 5,50 m aufzuweiten.

Die erforderlichen baulichen Maßnahmen bitte ich anhand geeigneter Planunterlagen mit mir abzustimmen.

Auf Grundlage der Planunterlagen wird dann, rechtzeitig vor Baubeginn, eine Vereinbarung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW geschlossen.

Zur Zeit der Offenlegung bitte ich mich erneut zu beteiligen."

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen. Der Anregung hinsichtlich der Einplanung einer Linksabbiegespur wird entsprochen. Der bisher von der Stadt Rheine erarbeitete Entwurf wird nachrichtlich in den Planentwurf übernommen. Eine detaillierte Abstimmung des Entwurfes mit dem Straßenbaulasträger wird seitens der Stadt Rheine rechtzeitig vor Baubeginn erfolgen. Die Kosten des entsprechenden Ausbaus werden vom Betreiber des Discountmarktes übernommen. Die Kostenübernahme wird durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

2.4 Energie- und Wasserversorgung Rheine, Postfach, 48427 Rheine; Stellungnahme vom 12. 01. 2006

Inhalt:

„zu dem o. g. Bebauungsplan haben wir keine Änderung vorzubringen.

Hinweis zur Stromversorgung:

Für die Versorgung des zukünftigen Nahversorgungszentrums steht nur eine begrenzte elektrische Leistung zur Verfügung. Sollte diese überschritten werden, so müssen zur Sicherstellung der Stromversorgung zusätzliche Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Wir bitten Sie, mögliche Investoren hierauf hinzuweisen damit rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen Kontakt mit uns aufgenommen wird.

Im Bereich der überbaubaren Flächen ist das Errichten von Fundamenten, die den Zugang zu den Leitungen beeinträchtigen unzulässig, wenn hierdurch die Betriebssicherheit bzw. Reparaturmöglichkeit nicht gewährleistet ist.

Bei der Durchführung sämtlicher Tiefbauarbeiten bitten wir Sie, darauf zu achten, dass der Bestand und der Betrieb vorhandener Leitungssysteme nicht beeinträchtigt werden."

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Energie- und Wasserversorgung Rheine keine Anregungen vorgetragen werden. Der Hinweis zur Stromversorgung ist seitens der Stadt Rheine an den Discountmarktbetreiber weitergegeben worden.

Es wird festgestellt, dass im Geltungsbereich die öffentlichen Verkehrsflächen so festgesetzt sind, dass ausreichend Platz für Leitungstrassen zur Verfügung steht. Die Zugänglichkeit, Betriebssicherheit bzw. Reparaturmöglichkeit wird hierdurch gewährleistet. Mögliche durchzuführende Tiefbauarbeiten – etwa zum Ausbau einer Linksabbiegespur – werden von der Stadt Rheine mit der Energie- und Wasserversorgung abgesprochen.

2.5 Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass von Seiten der übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

II. Offenlegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144, Kennwort: "Goethestraße/Schillerstraße", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen ist.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird 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 Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.1 Wohnungseigentümergeinschaft Droste-Hülshoff-Straße 21, 48431 Rheine;

Schreiben vom 9. Januar 2006

Inhalt:

„zum Bebauungsplan Nr. 144, Kennwort: „Goethestraße/Schillerstraße“ der Stadt Rheine und der geplanten Änderung gemäß Vorlage Nr. 562/05 tragen wir als direkt anliegende Wohnungseigentümer-Gemeinschaft (Flurstück 138) die folgenden Bedenken/Anregungen vor:

Die städtische Vorlage Nr. 562/05 sieht vor, direkt an unser Grundstück angrenzend ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ festzusetzen. Gestatten Sie uns einige grundsätzliche Anmerkungen zur Begründung der Vorlage vorweg.

Unter Punkt 1 „Anlass der Planung/Planerfordernis“ wird in Abs. 3 die Behauptung erhoben, „Aufgrund der bestehenden Einschränkungen dieses Marktes verlagert sich ein Teil der Kaufkraft auf den neueren und höherwertigen Standort an der Felsenstraße. Dies verursacht ein unnötiges Verkehrsaufkommen“. Diese Behauptung erscheint zweifelhaft und ist nicht belegt. Vielmehr ist zu befürchten, dass das Verkehrsaufkommen vom Königsesch und Ellinghorst Richtung Stadtmitte und neues Sondergebiet erheblich zunehmen wird, wenn es zur Errichtung eines neuen Aldi kommt. Es liegt nahe, dass ein Discounter nur dann einen neuen Markt errichtet, wenn mit starken Käuferströmen zu rechnen ist.

Unter Punkt 4.1 wird das „uneinheitliche Bild“ der Bebauung entlang der Salzberger Straße angeführt. Zum einen ist dieses „uneinheitliche Bild“ über Jahrzehnte gewachsen, viele der über Jahrzehnte hier lebenden Anlieger sind damit aufgewachsen, sind hier verwurzelt und fühlen sich durchaus heimisch und wohl in diesem „uneinheitlichen Bild“, sprich hier hat sich eine Wohn- und Lebenskultur entwickelt, deren Charakter die „Uneinheitlichkeit“ und Großzügigkeit ist, und deren Vereinheitlichung sicher nicht im Interesse der hier lebenden Menschen ist. Zum anderen ist längst erwiesen, dass Homogenität einer gesunden Heterogenität nicht vorzuziehen ist. Für dieses Gebiet von Rheine ist die uneinheitliche, historisch gewachsene Bauweise mit großflächigen Grundstücken charakteristisch

und im Zusammenspiel mit der Emsaue ergibt sich hier sehr wohl ein sehr einheitliches Bild.

Eine Belastung der Grundstücke durch Licht-, Lärmimmissionen und andere Immissionen, die vor der Emsaue liegen, hat unseres Erachtens durchaus einen Einfluss auf das Gesamtgebiet also auch auf das Naturschutzgebiet Emsaue, was gegebenenfalls gutachterlich zu untermauern wäre. Wir zweifeln sehr, ob die Behauptung unter 4.5 „Von den geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 gehen jedoch keine Beeinträchtigungen der Emsaue aus“ in dieser Form haltbar ist. Auch dies sollte gutachterlich geprüft werden.

Unter Punkt 4.4 „Immissionen, Altlasten“ wird behauptet, dass „von der Realisierung des Nahversorgungszentrums keine wesentliche Erhöhung der vorhandenen Verkehrsbelastung ausgehen“ wird, „da im Geltungsbereich bereits ein Lebensmitteldiscounter ansässig ist, dem durch die Aufstellung des Bebauungsplanes lediglich die Verlagerung an einen größeren Standort geboten werden soll.“

Diese Behauptung birgt einen Widerspruch in sich: wenn ein Lebensmitteldiscounter sich vergrößert, so tut er dies im Normalfall, um die Publikumsfrequenz zu erhöhen. Dies ist unabdingbar mit einem höheren Verkehrsaufkommen verbunden. Am jetzigen Standort sind 24 Stellplätze vorhanden, am neuen Standort sind 95 Stellplätze geplant. Diese 95 Stellplätze sind geplant, um dann auch genutzt zu werden, d.h. es wird ein mindestens viermal so hohes Aufkommen, vermutlich sogar wesentlich höheres Verkehrsaufkommen da sein. Auch hier gilt: die Behauptung unter 4.4, dass es kein höheres Verkehrsaufkommen geben wird, ist nicht begründet und falsch.

Gerade durch die in der Vorlage angeführte räumliche Nähe zur Stadtmitte so wie zum Einkaufszentrum Königsesch stellt sich die Frage auf, weshalb an dieser Stelle ein weiteres Einkaufs- und Nahversorgungszentrum notwendig sein soll, zumal der seitens der Stadt Rheine so oft angeführte „demographische Wandel“ mittelfristig am Sinn dieses Vorhabens zweifeln lässt.

Als Anlieger haben wir gerade weil die „das Plangebiet durchlaufende Achse der B 65 ein erhebliches Verkehrsaufkommen“ aufweist, ein originäres Interesse daran, keinen weiteren – unzumutbaren – Lärm- und andere Immissionsbelastungen auf uns nehmen zu müssen. Konkret bitten wir daher um die Berücksichtigung folgender Bedenken/Anregungen bei der Änderung des Bebauungsplanes:

Im Bebauungsplan sollte festgeschrieben werden, dass sämtliche nicht unbedingt notwendigen Immissionen der Anlieger zu vermeiden sind: dazu zählen unseres Erachtens erhöhte Leuchtreklamen, Leuchtreklamen, die über die üblichen Geschäftszeiten bis 20.00 Uhr in Betrieb sind. Da die Ladenöffnungszeiten bundesweit diskutiert werden, ist in jedem Fall zu bedenken, wie die Anlieger im Fall einer Freigabe der Ladenöffnungszeiten vor Lärm-, Lichtimmissionen zu den üblichen Ruhezeiten geschützt werden können und sollen.

Dazu zählt die – zumeist hochfrequentigere und je nach Pflasterung höhere bzw. niedrigere –Lärmbelastung durch Einkaufswagen. Gerade hier sollte sorgfältig abgewogen werden, welche Pflasterung zulässig sein wird. Dazu zählen ebenfalls mögliche Altglas-Container, die sich ja gerade bei Getränkemärkten anbieten.

Wir regen daher an, im Bebauungsplan zu erankern, dass eine Aufstellung von Altglas-Containern untersagt wird.

Wie auf dem beigefügten Foto zu erkennen ist, reicht die Bebauung des als Getränkemarkt geplanten Lagers direkt bis auf die Grundstücksgrenze unserer Wohnungseigentümergeinschaft. Durch die bisherige Nutzung des Lagers durch die Fa. Willers gab und gibt es keinerlei Belastungen durch Lärm oder Licht. Wir möchten die Stadt Rheine und die verantwortlichen Gremien eindringlich darum bitten,, im Bebauungsplan festzuschreiben, dass die Anbringung von Licht- oder Lüftungs-, Kühltürmen und die Anbringung von Lärm erzeugenden Aggregaten auf dem Dach des Lagers untersagt wird.

Hinter dem Lager (auf dem Foto mit /---/ gekennzeichnet) befindet sich ein 3-6 Meter breiter Hinterhof, der direkt an die Flurstücke 531, 131, 130 und 138 angrenzt. Im Bebauungsplan sollte eine gewerbliche Nutzung insbesondere als Lagerfläche untersagt werden.

Es ist geplant, die neue Nutzung als Sondergebiet so zu gestalten, „dass die besonders schützenswerte nördliche Wohnbebauung nicht gestört wird“. Dem widerspricht, dass nach den Baugrenzen eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt wird. Für den Fall, dass in den nächsten Jahren ein Abriss des heutigen Lagers, künftigen Getränkemarktes und eine neue Bebauung erfolgen sollte, würde dies zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Wertes unseres Grundstücks führen. Ein ungeschützter Aufenthalt im Gartenbereich wäre dann nicht mehr möglich. Die Wohn- und Lebensqualität würde in einem solchen Fall unzumutbar eingeschränkt. Wir bitten daher darum, dass eine zweigeschossige Bebauung im Bebauungsplan untersagt wird, zumal es sich seit Jahrzehnten bei der Lagerhalle um eine „eingeschossige“ Bauweise handelt, die keine Einblicke auf Nachbargrundstücke ermöglicht.

Zusammenfassend muss gesagt werden, dass die in der Begründung für die Vorlage 562/05 angeführten Argumente den Eindruck der `Verharmlosung` vermitteln. Es handelt sich keinesfalls „lediglich um eine Verlagerung“ von der einen auf die andere Seite der Salzbergener Straße. Vielmehr handelt es sich um eine für das Gebiet und die Anwohner einschneidende, gravierende Maßnahme mit langfristigen Folgen. Im Interesse einer harmonischen Nachbarschaft und zur Vermeidung von Konflikten im Vorfeld wie auch in der Zukunft bitten wir darum, sämtliche geplanten Änderungen in enger Abstimmung und im Einvernehmen mit den Anliegern vorzunehmen und die Anlieger intensiv in den Änderungsprozess mit einzubinden.“

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Wohnungseigentümergeinschaft Droste-Hülshoff-Straße 21 Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vortragen.

Es wird festgestellt, dass der in der Begründung dargestellte Umsatzrückgang am Standort „Salzbergener Straße“ nach Eröffnung des neuen Discountmarktes an der Felsenstraße nach Aussagen eines Vertreters der Discountmarkt-Kette eindeutig ablesbar war. Die Verbesserung der Einkaufssituation im Bereich „Salzbergener Straße“ würde dagegen wieder eine gleichmäßigere Verteilung der

Kundenströme bewirken, sodass insgesamt – auf gesamtstädtischer Ebene – die Verkehrsströme reduziert würden. Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs in Wohnungsnähe ist ein Schwerpunkt im Rahmen der Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Rheine. Der Standort „Salzbergener Straße“ bietet hierzu ideale Voraussetzungen: mit der Lage an einer Bundesstraße ist er verkehrstechnisch gesehen optimal zu erreichen, zusätzlich ist er eingebettet in das vorhandene Siedlungsgefüge mit einer für ein Nahversorgungszentrum ausreichenden Bevölkerungszahl.

Es wird festgestellt, dass die Beschreibung der vorhandenen Bebauung unter Punkt 4.1 lediglich eine Bestandsaufnahme darstellt. Die Aufnahme der vorhandenen baulichen Strukturen hat keinen wertenden Hintergrund; sie ist vielmehr erforderlich, um zu klären, ob sich die projektierten Gebäude auch architektonisch in die vorhandene Struktur einfügen.

Es wird festgestellt, dass die vom neuen Standort für das Nahversorgungszentrum ausgehenden Lärmemissionen gutachterlich untersucht worden sind. Dabei wurden alle möglichen Geräuschquellen – u. a. Fahrgeräusche auf der Stellplatzanlage, Stell- und Rangiergeräusche (Anlassen, Leerlaufbetrieb, Kühlaggregat, Palettentransport mit Hubwagen) technische Aggregate des Gebäudes (Kühlverflüssiger, Abluftventilatoren) – in die Analyse einbezogen. Das Gutachten macht Vorgaben, die erforderlich sind, um die bestehenden Richtwerte der TA Lärm einzuhalten. Die Vorgaben – u. . Bau einer Lärmschutzwand, Begrenzung der Anlieferzeiten, Ausgestaltung des Fahrbahnbelages für die Stellplatzanlage – werden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Die Ausführungen machen deutlich, dass die nördlich angrenzende Wohnbebauung nicht in unzumutbarer Weise belastet wird, vielmehr werden die einschlägigen Richtwerte eingehalten. Auch der anschließende Bereich der Emsaue wird nicht beeinträchtigt. Diese Auffassung wird auch von der zuständigen Fachbehörde – Kreis Steinfurt als untere Landschaftsbehörde – geteilt, da im Beteiligungsverfahren diesbezüglich seitens der Fachbehörde keine Anregungen vorgetragen worden sind. Eine gutachterliche Untersuchung wird deshalb für nicht erforderlich gehalten.

Es wird festgestellt, dass durch die Verlagerung des Standortes für einen Lebensmitteldiscounters bei gleichzeitiger Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht mit einer deutlichen Erhöhung der Verkehrsbelastung auf der Salzbergener Straße gerechnet wird. Die letzte durchgeführte Verkehrszählung ergab für die Salzbergener Straße/Goethestraße eine Belastung von 15.340 DTV (Kfz). Diese relativ hohe durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke resultiert im Wesentlichen aus der Funktion der Salzbergener Straße als Bundesstraße und der damit verbundenen Funktion im regionalen und überörtlichen Verkehrsnetz. In dieses Zählergebnis eingerechnet ist der Verkehr zum vorhandenen Discountmarkt. Bei der Begutachtung der Schallemissionen des Nahversorgungszentrums geht der Gutachter auf Grund der geplanten Verkaufsflächen vom maximal 3.034 Pkw-Bewegungen am Tag aus, hieraus ergibt sich eine Fahrzeugzahl von ca. 1.520 Fahrzeugen (pro Fahrzeug zwei Bewegungen auf der Stellplatzanlage). Der Vergleich mit der Gesamtbelastung auf der Salzbergener Straße macht deutlich, dass die Belastung nur zu einem geringen Anteil aus dem Verkehr zum Discount resultieren wird. Dabei ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass ein Teil der

Kundschaft den Standort nicht direkt aufsucht, sondern auf dem Weg z.B. zur Arbeit Einkäufe tätigt. Damit reduziert sich die Zahl der Verkehrsteilnehmer, die lediglich auf Grund des Discountmarktes die Salzbergener Straße benutzen nochmals.

Die mit der Verlagerung des Standortes verbundene Vergrößerung der Verkaufsfläche dient dazu, den vorhandenen Standort auch zukünftig zu sichern. Wie der festgestellte Rückgang der Kundenzahl an der Salzbergener Straße nach Eröffnung des neuen Marktes im Bereich Felsenstraße/Neuenkirchener Straße belegt, sind auch die Größe und das Parkplatzangebot von Bedeutung für die Attraktivität eines Lebensmitteldiscounters. Um das aus gesamtstädtischer Sicht notwendige Nahversorgungszentrum im Bereich der Salzbergener Straße zukünftig zu sichern, soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit entsprechender SO-Gebietsfestsetzung eine Angleichung an die gestiegenen Ansprüche der Verbraucher ermöglicht werden. Die Erhöhung der Stellplatzanzahl im Rahmen der Standortverlagerung ist ebenfalls als Beitrag zur langfristigen Sicherung des Standortes zu sehen. Die vorhandene Stellplatzanlage ist bei weitem nicht ausreichend, um den Kundenverkehr aufzunehmen. Wie sich in der Örtlichkeit zeigt, wird deshalb auf die entlang der Salzbergener Straße im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Parkplätze ausgewichen. Die Vergrößerung der Stellplatzanlage im Rahmen der projektierten Verlagerung des Discountmarktes wird einen Beitrag dazu leisten, den Parkdruck auf den öffentlichen Parkplätzen zu reduzieren. Die vorgetragene Behauptung, dass durch die Vervierfachung der Stellplatzzahl auch eine Vervierfachung des Verkehrsaufkommens einhergeht, ist damit insgesamt nicht aufrecht zu erhalten. Vielmehr wird insgesamt – bezogen auf die bereits auf der Salzbergener Straße vorhandene Verkehrsbelastung – die Zahl der Fahrzeuge durch den neuen Standort nicht wesentlich steigen.

Das im Jahre 2005 aktualisierte Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine sieht auf Grund der allgemeinen Rahmenbedingungen und Trends im Einzelhandel die generelle Gefahr einer Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes mit der Folge, dass die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung gefährdet ist. Auf das Nahversorgungszentrum „Salzbergener Straße“ bezogen wird der vorhandene Lebensmitteldiscounter auf Grund von Andienungsproblemen, Stellplatzmangel und der geringen Verkaufsfläche von 450 m² als nicht zukunftsfähig eingestuft. Wegen der relativ geringen Ausstattung des Stadtteils Wietesch/Schleupe mit Verkaufsflächen im kurzfristigen Bedarfsbereich wird eine Abwanderung kritisch gesehen. Das Zentrum übernimmt wegen seiner zentralen Lage im westlichen Bereich des Stadtteils eine wichtige Versorgungsrolle. Doch wird festgestellt, dass es im aktuellen Zustand den Anforderungen der Bewohner der umliegenden Siedlungsbereiche an Verkaufsfläche, Warenpräsentation, Parkmöglichkeiten und Vielseitigkeit nicht gerecht wird. Es wird deshalb vorgeschlagen, den Standort zu sichern und zukunftsfähig umzugestalten. Die Verlagerung des Standortes des Discountmarktes bei Vergrößerung der Verkaufsflächen wird hierzu als ein primäres Ziel angesehen.

Hinsichtlich des angesprochenen „demografischen Wandels“ ist festzustellen, dass für die Stadt Rheine für die nächsten Jahre kein gravierender Bevölkerungsrückgang prognostiziert wird. Der angesprochene Wandel wird sich primär dahingehend auswirken, dass das Durchschnittsalter steigen wird und sich der Anteil älterer Menschen deutlich erhöhen wird. Auch vor diesem Hintergrund ist die Si-

cherung einer wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs von besonderer Bedeutung: tendenziell nimmt die Mobilität mit zunehmenden Alter ab, sodass die Bereitstellung von Versorgungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe des Wohnumfeldes im Alter an Bedeutung zunimmt um möglichst lange ein selbst bestimmtes Leben in gewohnter Umgebung führen zu können.

Die von den geplanten Vorhaben ausgehenden Lärmemissionen sind gutachterlich untersucht worden. Der Gutachter kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass – unter Zugrundelegung der geforderten Lärmschutzmaßnahmen – keine unzulässigen Geräuschemissionen vom geplanten Nahversorgungszentrum ausgehen. Die vom Gutachter angesprochenen Maßnahmen werden in den Planentwurf aufgenommen.

Für die geforderte Begrenzung von Lichtemissionen im Bebauungsplanentwurf fehlt eine rechtliche Grundlage, sollten ggf. nach einer Genehmigung entsprechender Reklameanlagen Störungen der Nachbarschaft auftreten, ist auf ordnungsbehördliche Maßnahmen zurück zu greifen.

Es wird festgestellt, dass in die Berechnung der zulässigen Lärmemissionen für an den Standort angrenzende Gebäude die Richtwerte der TA Lärm eingegangen sind. Diese Richtwerte unterscheiden deutlich zwischen Tag- und Nachtwerten. Dabei wird die Zeit zwischen 22:00 und 6:00 als Nachtzeit gerechnet. Sollten über diesen Zeitraum hinaus regelmäßige Öffnungszeiten geplant werden, ist eine entsprechende Zulässigkeit anhand der vorgegebenen Richtwerte für die Nachtzeit erneut zu prüfen. Zusätzlich wird auf Grund der Vorgaben des Gutachters festgesetzt, dass sämtliche Anlieferungsvorgänge mittels LKW außerhalb der besonders ruhebedürftigen Zeiten lediglich in der Zeit von 07:00 bis 20:00 Uhr durchzuführen sind. Anlieferungen mittels Kleintransporter dürfen in der Zeit zwischen 06:00 und 22:00 Uhr stattfinden.

Auch hinsichtlich der Gestaltung der Stellplatzanlage macht der Gutachter Vorgaben, die in den Bebauungsplanentwurf eingehen. Die Fahrbahnen der Stellplatzanlage sind zu asphaltieren oder vergleichbar mit einem phasenfreien Verbundpflaster ohne Fuge auszuführen.

Der Anregung hinsichtlich der Fläche zwischen dem bestehenden Lagergebäude und der Grundstücksgrenze wird in der Weise entsprochen, als der im Bebauungsplanentwurf enthaltene Mindestabstand von bisher 3,0 m auf 4,0 m erhöht wird. Zusätzlich wird diese Fläche als private Grünfläche ausgewiesen. Diese Festsetzung hat zur Folge, dass dieser Bereich weder gewerblich noch als Abstellfläche oder Stellplatzanlage genutzt werden kann. Damit wird der Anregung in vollem Umfang entsprochen.

Der Anregung hinsichtlich der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird entsprochen, der bisher im Bebauungsplanentwurf enthaltene Wert von „II“ wird auf „I“ reduziert.

Es wird festgestellt, dass im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan die Interessen der Anwohner in das Verfahren eingehen. Insbesondere die möglichen Lärmemissionen sind gutachterlich untersucht worden mit dem Ergebnis, dass – unter Einhaltung der entsprechenden Vorgaben – die sich aus der TA Lärm ergebenden Richtwerte für die angrenzende Bebauung eingehalten werden. Damit

werden die Bewohner durch die Realisierung der Inhalte des Bebauungsplanes nicht in unzumutbarer Weise belastet.

Die Verwaltung sichert zu, die Wohnungseigentümergeinschaft Droste-Hülshoff-Straße über das Ergebnis der Abwägung der vorgetragenen Anregungen direkt zu informieren und die sich daraus für den Planentwurf ergebenden Änderungen zu erläutern.

1.2 Lisa und Markus Schulze, Schillerstraße Nr. 46, 48431 Rheine;
Schreiben vom 9. Januar 2006

Inhalt:

„ zurückkommend auf unser persönliches Gespräch in Ihrem Büro am 03. 01. 06 möchten wir als Eigentümer des Grundstücks „Schillerstraße 46/Flurstück 464“ auf diese Weise Folgendes hinterlegen:

- *Lärmschutz:* da lt. Zeichnung des geplanten Aldi-Marktes die Zufahrt für die Anlieferung auf der linken, d.h. uns zugewandten Seite liegt, wäre es unsererseits unbedingt notwendig für entsprechenden Lärmschutz zu sorgen. Dies sollte durch eine so genannte „eingehauste“ Anlieferzone geschehen.

Minimum für ausreichenden Lärm- und Sichtschutz sollte eine entsprechende den Markt umgebende Mauer sein.

Verständlicherweise wäre uns eine Anlieferzone auf der anderen Seite des Marktes noch angenehmer als der beste Lärmschutz!

- *Geschoßhöhe:* Aufgrund der Einfamilienhausbebauung in der Umgebung sollte die Geschosshöhe unbedingt nur eingeschossig sein.

Anregung: Begrünung des Flachdaches für eine harmonische Eingliederung in die Umgebung!!

Bitte halten Sie uns über den Fortgang der Planung und Durchführung im Laufenden;

Danke"

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird festgestellt, dass die Lärmemissionen des geplanten Nahversorgungszentrums gutachterlich untersucht worden sind. Dabei ist das Gebäude der Einwender direkt als ein Immissionspunkt in die Bewertung eingeflossen. Das Gutachten enthält Vorgaben, um den Immissionsschutz für das Gebäude Schillerstraße 46 zu sichern. Insbesondere die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Anlieferzone des Discountmarktes und die Begrenzung der Anlieferzeiten

führt dazu, dass die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Die Vorgaben des Gutachters werden als Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Der Anregung hinsichtlich der Geschosshöhe wird entsprochen; die Zahl der Vollgeschosse wird von „II“ auf „I“ reduziert. Auf die Festsetzung einer zwingenden Dachbegrünung wird verzichtet, da die typischen Gebäude für Lebensmitteldiscounter nicht mit einem Flachdach versehen werden, sondern als Satteldachgebäude ausgebildet werden.

**1.4 Herr Karl-Heinz Ameling, Droste-Hülshoff-Straße Nr. 27,
48431 Rheine;**

Schreiben vom 27. 12. 2005

Inhalt:

„ich bin Eigentümer des Grundstücks Fl. 123 Nr. 131, Droste-Hülshoff-Str. 27, und dadurch Angrenzer an das obige Bebauungsplangebiet. Zurzeit besteht die Grenze zur Droste-Hülshoff-Straße aus einem 2,20 m hohen Drahtzaun mit einer lebenden Hecke.

Die Änderung der Nutzung hat Auswirkung auf die Wohnbebauung und damit Wohnqualität an der Droste-Hülshoff-Straße.

Meines Erachtens bringt das Nahversorgungszentrum erhebliche Immissionen mit sich. Nicht nur in verkehrlicher Hinsicht, sondern auch insbesondere wird eine größere Lärmbelästigung eintreten. Die Öffnungszeiten der Verkaufsstellen gehen über das bisherige Maß der Nutzung durch die Firma Willers weit hinaus. Es wird also die ganze Woche (Montag – Samstag) von 8.00 Uhr bis 20.00 Uhr ein reger Verkehr stattfinden. Außerdem wird bekanntlich in den frühen Morgenstunden angeliefert (Backwaren, Milcherzeugnisse), so dass auch in dieser Zeit eine große Lärmbelästigung eintreten wird und an Schlaf nicht mehr zu denken ist. Das vorhandene Werkstattgebäude soll wohl nicht geändert werden. Es steht im Bereich meines Grundstücks nur 3,00 m bis 6,00 m von der Grundstücksgrenze und ist mit Fenstern und einer Tür versehen, um die Belichtung sicherzustellen und die Freifläche nutzen zu können. Ich sehe die Gefahr, dass die Freifläche als Abstellfläche für Leergut genutzt wird, wie sie bei jedem Nahversorgungszentrum festgestellt werden können. Nicht nur Kartonagen werden gelagert, sondern auch Flaschenpaletten und nicht mehr verkaufbare (abgelaufene) Lebensmittel. Die Auswirkungen (Lärm und Ungeziefer) stehen absolut fest.

Notwendig ist eine eindeutige Festlegung der Grenzen der Lärmbelästigungen. Darüber hinaus muss auch durch entsprechende Auflagen im Bebauungsplan die Auswirkungen auf die Wohnbebauung minimiert werden. Es muss eine geschlossene Grenze oder eine vollständige Schließung der derzeitigen Öffnungen vorgeschrieben werden.“

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird festgestellt, dass die vom geplanten Nahversorgungszentrum ausgehenden (Lärm-)Emissionen gutachterlich untersucht worden sind. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass – unter Beachtung der im Gutachten formulierten

Vorgaben – die Realisierung so gestaltet werden kann, dass eine Verträglichkeit des Vorhabens für die angrenzenden Nutzungen gegeben ist. Die im Gutachten enthaltenen Vorgaben sind in den Planentwurf – insbesondere durch textliche Festsetzungen – eingegangen. Bei der gutachterlichen Analyse sind auch die angesprochenen Andienungszeiten berücksichtigt worden. Damit wird nach jetzigem Erkenntnisstand für die nördlich angrenzende Bebauung eine den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben entsprechende Wohnruhe gesichert.

Das vorhandene Lagergebäude soll nach bisherigem Erkenntnisstand in das geplante Nahversorgungszentrum integriert werden. Der Anregung hinsichtlich des vorhandenen nicht bebauten Grundstücksstreifens zwischen dem Grundstück des Einwenders und des angesprochenen Lagergebäudes wird in der Weise entsprochen, als die bisher durch Baugrenze gesicherte Abstandsfläche von 3,00 m auf 4,00 m erhöht wird. Zusätzlich wird dieser Streifen als private Grünfläche im Bebauungsplanentwurf ausgewiesen. Mit dieser Festsetzung wird verhindert, dass das Areal als Abstellfläche, Lagerplatz oder Stellplatz genutzt werden kann.

Es wird festgestellt, dass das erarbeitete Lärmgutachten sich an den Richtwerten der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben – insbesondere der TA Lärm – orientiert. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die entsprechenden Vorgaben – unter Beachtung der enthaltenen Bedingungen – eingehalten werden. Es ist deshalb nicht erforderlich, im Bebauungsplan konkrete Obergrenzen für die Lärmemissionen festzusetzen, da sich diese ebenfalls an den Richtwerten der TA Lärm orientieren würden. Das Gebäude der Einwender selbst ist im Gutachten als ein direkt untersuchter Immissionspunkt aufgenommen. Die entsprechenden Berechnungen ergeben eine Lärmbelastung von 42,1 bzw. 29,5 dB (A) Tag- bzw. Nachtwert). Beide Werte liegen deutlich unterhalb der zulässigen Richtwerte der TA Lärm (55 bzw. 40 dB (A)).

Der Lärmschutz der nördlich an das geplante Nahversorgungszentrum angrenzenden Wohnbebauung resultiert zum Teil aus der geplanten geschlossenen Bauzeile des projektierten Zentrums zwischen Wohngebäuden und der Stellplatzanlage. Die Inbetriebnahme dieser Stellplatzanlage wird erst zulässig, wenn die angesprochene geschlossene Bauzeile realisiert worden ist. In den Bebauungsplanentwurf wird eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

1.4 Franz-Josef u. Jutta Walter, Winkelstr. Nr. 21., 48477 Hörstel;
Schreiben vom 8., Januar 2006

Inhalt:

„zu dem o. a. Bebauungsplan Nr. 144 Kennwort: „Goethestraße/Schillerstraße“ der Stadt Rheine möchten wir hiermit Einspruch einlegen.

Als Eigentümer der Gebäude- und Grundstücksflächen Salzbergener Str. 91 sehen wird in der geplanten Sortimentsbeschränkung für uns einen erheblichen Nachteil in der Vermietung des bestehenden Ladenlokals mit 65 qm Fläche. Es wird zwar für den aktuellen Mieter ein Bestandsschutz gewährt, allerdings sind für zukünftige Neuvermietungen diese Einschränkungen aus unserer Sicht als Eigentümer nicht akzeptabel.

Wir können auch keine Argumente für eine entsprechende Einschränkung erkennen, da die Größe des Ladenlokals keinerlei „ausufernde“ Einzelhandelsansiedlung ermöglicht.

Aus diesen Gründen beantragen wir die Gebäude- und Grundstücksfläche Salzbergener Str. 91 von den Einschränkungen der zentrenrelevanten Sortimente auszuschließen.

Bitte bestätigen Sie uns den Einspruch und teilen Sie uns mit, wenn hierzu weitere Schritte unsererseits notwendig sind."

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird festgestellt, dass das Grundstück der Einwender im Bereich des Nahversorgungszentrums Salzbergener Straße liegt. Das im Jahre 2005 überarbeitete Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine geht detailliert auf dieses Zentrum ein: Um das Ziel einer flächendeckenden Nahversorgung in den Wohngebieten zu gewährleisten, wird die Sicherung dieses Einkaufsbereiches als wichtige Aufgabe für die Stadtplanung angesehen. Auf Grund der räumlichen Nähe zum zentralen Versorgungsbereich sind bei der zukünftigen Entwicklung dieses Nahversorgungszentrums Besonderheiten zu berücksichtigen: Die im Bebauungsplan enthaltene sortimentsbezogene Verkaufsflächendimensionierung bzw. der Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente als Hauptsortimente stellen sich sowohl für den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt als auch für umliegende zentrale Versorgungsbereiche (Grund- und Nahversorgungszentren) als städtebaulich verträglich dar. Der grundsätzliche Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente soll zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt beibehalten werden. Bei der geringen Größe des Ladenlokals ist eine Befreiung von dieser Ausschlussfestsetzung denkbar, wenn von der Nutzung keine Gefahr für die Innenstadtentwicklung ausgehen kann.

1.5 Sozietät Strotmann & Schulte für Ingrid und Hermann-Joseph Strotmann, Droste-Hülshoff-Straße Nr. 37, 48431 Rheine; Schreiben vom 14. 12. 2005

Inhalt:

„wie Sie wissen, werden die Eheleute Ingrid und Hermann-Joseph Strotmann, Droste-Hülshoff-Straße 37, 48431 Rheine von mir vertreten. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung versichere ich.

Zu dem Bebauungsplan Nr. 144, Kennwort: „Goethestraße/Schillerstraße“ der Stadt Rheine und insbesondere hinsichtlich der geplanten Änderung gemäß Vorlage Nr. 562/05 äußere ich mich zu der im Betreff genannten Planung wie folgt:

1.

Meine Mandanten sind Eigentümer des Grundstücks, welches direkt an den Planungsbereich angrenzt, Droste-Hülshoff-Str. 37. Auf diesem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus.

2.

Nach dem jetzt vorliegenden Planentwurf ist geplant, direkt angrenzend an das Grundstück meiner Mandanten ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“, eingeschränkt festzusetzen. Ich darf mir erlauben, hierzu folgende Anregung zu unterbreiten.

a)

Das geplante Gebiet „SO“ führt in seiner Grenze zum Grundstück meiner Mandantschaft zu massiven Beeinträchtigungen, insbesondere durch einen „Supermarkt“. Die Beeinträchtigungen entstehen durch Kühlung, Versorgung, Ablüftung etc.. Die bis an 3 m heranzuführende Bebauung des geplanten Gebäudekomplexes führt – über die Woche und an Wochenenden und Feiertagen – zu einer Maximalbelastung meiner Mandanten.

b)

Zwar ist geplant, den Lebensmitteldiscounter mit Getränkemarkt so zu konzipieren, dass die besonders schützenswerte nördliche Wohnbebauung nicht gestört wird, durch eine fehlende Festlegung des Getränkemarktes ist dies aber nicht gewährleistet. Darüber hinaus steht dem entgegen, dass nach den Baugrenzen eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt wird, so dass oberhalb des eigentlichen Marktes noch weitere Sozialräume, Betriebswohnungen, Büro- und Verwaltungsräume entstehen können. Hier entsteht ein erheblicher Nutzungskonflikt zwischen den bis zu 3 m heranrückenden Wohnungen und Verwaltungsräume, mit Einblick auf das Baugebiet dahinter.

c)

In Rheine gibt es nur recht wenige Gebiete, in denen noch großflächige Grundstücke mit zum Teil sehr alten und schützenswerten Gebäuden vorhanden sind. Um ein solches Gebiet handelt es sich im Bereich Droste-Hülshoff-Straße. Die Wohnqualität dieser Grundstücke wird durch einen direkt angrenzenden großflächigen Lebensmitteldiscounter mit Getränkemarkt derart eingeschränkt, dass auch dieses Gebiet gestört wird. Die Festsetzung einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse von II bis III ist daher völlig inakzeptabel. In Rheine entstehen derzeit im Wesentlichen Baugebiete für kleinere Grundstücke. So sollten die Gebiete mit größeren Grundstücken nicht dadurch im Wert derart „beeinträchtigt“ werden, dass hier unmittelbar an der Grenze ohne „Zwischenpuffer“ geräuschstarke Lebensmitteldiscounter mit Getränkemarkt errichtet werden und darüber hinaus nicht nur eingeschossige Bebauung zulässig ist, sondern das auf diesen Markt sogar noch ein weiteres Geschoss – was regelmäßig völlig unüblich ist – noch „aufgepflanzt“ wird.

3.

Eine eingeschossige Bebauung mit einem Lebensmitteldiscounter – gegebenenfalls auch mit Getränkemarkt – könnte durchaus unter Durchführung von erheblichen Schallschutz- und Immissionsvorkehrungen möglich sein, insbesondere weil am Wochenende dann Ruhe in den angrenzenden Grundstücken eintritt. Eine zweigeschossige Bebauung verschärft die jetzige Situation ganz massiv. Ebenfalls muss verhindert werden, dass in den

rückwärtigen Bereichen der Grundstücke ein Getränkemarkt angesiedelt wird mit Lagerflächen, wo dort dann lautstark Getränke ausgetauscht, gelagert und verkauft werden. Ebenfalls muss verhindert werden, dass durch erhebliche Geräuschimitationen eine Anlieferung im rückwärtigen Bereich des Grundstücks erfolgt.

4.

Wir bitten diese Anregungen zu berücksichtigen, insbesondere die als „besonders schützenswerte nördlich gelegene Wohnbebauung“ tatsächlich auch zu schützen und nicht durch zweigeschossige Bauweise massivst zu beeinträchtigen. An dieser Stelle halte ich es für dringend erforderlich, ein Lärmschutzgutachten zu den verschiedenen Varianten einer möglichen Bebauung einzuholen.“

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Sozietät Strotmann und Schulte die Eheleute Ingrid und Hermann-Joseph Strotmann vertreten, die ein Wohnhaus direkt angrenzend an den geplanten Standort des Nahversorgungszentrums besitzen.

Es wird festgestellt, dass zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 144 ein Lärmgutachten erstellt worden ist, das alle angesprochenen Lärmquellen – Kühlaggregate, Lüftungsanlagen, Verkehrsemissionen – in die Analyse einbezieht. Der Gutachter kommt insgesamt – unter der Berücksichtigung bestimmter Vorgaben – zu dem Ergebnis, dass die aus der Realisierung eines Nahversorgungszentrums entstehenden Lärmemissionen die gesetzlichen Vorgaben – insbesondere die Richtwerte der TA Lärm – einhalten. Damit wird sichergestellt, dass für die nördlich angrenzende Wohnbebauung auch zukünftig eine Wohnruhe gesichert ist, die den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben entspricht. Von einer Maximalbelastung kann deshalb nicht gesprochen werden.

Es wird festgestellt, dass in das zwischenzeitlich erarbeitete Lärmgutachten alle vom geplanten Nahversorgungszentrum ausgehenden Emissionen eingeflossen sind, wie etwa Fahrgeräusche auf dem Stellplatz, Be- und Entladen von Lieferfahrzeugen, Bewegungen von Paletten mit Hubwagen, Lüftungs- und Kühlanlagen. Das im Eigentum der Einwender gelegene Gebäude Droste-Hülshoff-Straße 37 findet als zu untersuchender Immissionspunkt direkt Eingang in das Lärmgutachten. Bereits bei der Bestandsaufnahme – ohne emissionsreduzierende Maßnahmen – werden die maximal zulässigen Lärmwerte der TA Lärm nicht überschritten: Der Lärmwert wurde auf 43,9 dB (A) tagsüber berechnet, der zulässige Grenzwert liegt dagegen bei 55 dB (A). Nachts wird für das angrenzende Grundstück Salzbergener Straße eine Belastung von 40,0 dB (A) angegeben, dieser Wert entspricht genau dem zulässigen Höchstwert der TA Lärm. Ein Nutzungskonflikt zwischen Wohnbebauung und Nahversorgungszentrum wird daher nicht gesehen.

Der Anregung hinsichtlich des geplanten Gebäudeabstandes und der Geschossigkeit des Gebäudes wird in der Weise entsprochen, als der Abstand auf mindestens 4,00 m erhöht wird und die zulässige Zahl der Vollgeschosse von bisher „II“ auf „I“ reduziert wird. Die mögliche Einsichtnahme auf die benachbarten

Grundstücke wird damit vom Standort des Nahversorgungszentrums auf ein Minimum reduziert.

Es wird festgestellt, dass die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums im Bereich der Salzbergener Straße nicht zu einer erheblichen Einschränkung der angrenzenden Wohngebiete führt. Bei dieser Einschätzung ist zu berücksichtigen, dass zurzeit das entsprechende Grundstück gewerblich genutzt wird. Auch von dieser Nutzungen gehen bereits Emissionen auf die angrenzenden Bereiche aus. Im Wesentlichen basiert die Feststellung, dass keine erheblichen Einschränkungen auftreten aber auf den Ergebnissen der durchgeführten Lärmbegutachtung. Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass die Einhaltung der entsprechenden gesetzlichen Vorgaben/Richtwerte unter Beachtung bestimmter Vorgaben möglich ist. Die Umsetzung der Vorgaben wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Die angesprochene Wertreduzierung der angrenzenden Grundstücke durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und eines Getränkemarktes ist – aus den o. g. Gründen – nicht nachvollziehbar. Die vermutete Beeinträchtigung durch ein zweigeschossiges Gebäude wird insofern entkräftet, als der Planentwurf geändert wird: Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf „I“ reduziert. Die „Aufpflanzung“ eines zweiten Geschosses wird dadurch unmöglich.

Es wird festgestellt, dass die im Emissionsgutachten enthaltenen Vorgaben dazu führen werden, dass die angrenzenden Grundstücke nicht in unzumutbarer Weise belastet werden. Hinzu kommt die Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse auf „I“, wodurch die Einsichtnahme auf die Grundstücke deutlich reduziert wird. Der einzuhaltende Abstand zwischen der Baugrenze und der Grundstücksgrenze im nördlichen Bereich des Nahversorgungszentrums wird von bisher 3,00 m auf 4,00 m erhöht. Zusätzlich wird die Fläche als private Grünfläche festgesetzt. Hierdurch wird verhindert, dass dieser Streifen als Abstell-, Stellplatz- oder Anlieferungsfläche genutzt werden kann. Die benachbarte Bebauung wird somit vor entsprechenden Emissionen geschützt.

Es wird festgestellt, dass der Anregung hinsichtlich der Erstellung eines Lärmgutachtens gefolgt wurde. Die entsprechenden Ergebnisse werden – soweit erforderlich – in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

1.6 Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass von Seiten der Öffentlichkeit keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

2.1 Kreis Steinfurt, 48563 Steinfurt; Stellungnahme vom 16. 01. 2006

Inhalt:

„ zu der vorliegenden Fassung der o. g. Bebauungsplanung teile ich aus der Sicht des Bodenschutzes und der Abfallwirtschaft Folgendes mit:

Innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes liegt der Altstandort „ehem. Tankstelle Willers (FINA), Salzbergener Str. 82. Der mit der ISAL-NR. 0837100059 im hiesigen Altlastenkataster registriert ist. Der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt liegt ein Gutachten vom März '92 zur Sanierung des Bodens im Umfeld der Zapfsäulen im Zuge einer „Umrüstung“ vor. Weiterhin sind Prüfberichte über die ordnungsgemäße Stilllegung der Tanks und tanktechnische Einrichtungen aktenkundig. In den Prüfberichten wurde vermerkt, dass es im Bereich der Tanks Anhaltspunkte für Bodenverunreinigung gibt. Nach hiesigem Kenntnisstand sind die Tanks im Erdreich verblieben, so dass keine Erdarbeiten/Sanierungsarbeiten durchgeführt wurden. Eine Gefährerkennung durch Bodensondierungen wurde bislang nicht durchgeführt. Zu den Auswirkungen, auch auf Nachbargrundstücke, kann derzeit keine Aussage getroffen werden. Eine abschließende Stellungnahme kann daher nicht abgegeben werden. Eine evtl. Gefährdungsabschätzung sollte in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden.

Direkt südlich angrenzend liegt der Altstandort „ehem. Chem. Reinigung Nieweler, Salzbergener Str. 87 a – e“, der mit der ISAL Nr.: 2137100142 im hiesigen Altlastenkataster registriert ist.

An diesem Standort wird seit mehr als 10 Jahren, im Rahmen einer Gefahrenabwehrmaßnahme, eine Grundwassersanierungsanlage betrieben. Art und Umfang des Grundwasserschadensbildes durch chlorierte Kohlenwasserstoffe sind bekannt. Die so genannte „Abstromfahne“ wurde auch unter dem Gelände nachgewiesen, welches die Grenzen des Bebauungsplanes darstellt. Auf eine Nutzung des Grundwassers jeglicher Art ist daher zu verzichten. Diese Forderung ist bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen und textlich festzusetzen.“

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 der Altstandort „ehemalige Tankstelle Willers (FINA)“ liegt. Es wird festgestellt, dass seitens des Grundstückseigentümers schriftlich mitgeteilt worden ist, dass bis Ende 2006 die Tankstelle abgebrochen und das Grundstück frei von Altlasten vom Betreiber übergeben werden soll. 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 Bodenschutzbehörde, abzustimmen sind.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Geltungsbereich in der „Abstromfahne“ des Altstandortes „ehem. chemische Reinigung Nieweler“ liegt. Der Forderung nach Aufnahme der textlichen Festsetzung, dass Grundwasser jeglicher Art nicht genutzt werden darf, wird entsprochen.

2.2 Staatliches Umweltamt Münster, Postfach 84 40, 48045 Münster;
Stellungnahme vom 05. 01. 2006

Inhalt:

„es ist beabsichtigt, durch die Ausweisung eines Sondergebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters sowie eines Getränkemarktes zu schaffen.

Die Einzelhandelsnutzung ist mit erheblichen an- und abfahrendem Verkehr sowie Zulieferverkehr verbunden. Ob die entstehende Konfliktsituation bewältigt werden kann, ist auf der Basis der vorgelegten Unterlagen nicht zu beurteilen. Hierfür ist eine detaillierte Lärmimmissionsprognose erforderlich.

Die im Bebauungsplan vorgegebenen Baugrenzen lassen verschiedene Anordnungen der Baukörper des Nahversorgungszentrums zu. Deshalb ist der Lärmimmissionsprognose das denkbar lärmintensivste Nutzungskonzept zugrunde zu legen. Ansonsten bitte ich, die Einhaltung der Voraussetzungen auf denen die Prognose beruht, durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder auf andere Weise zu sichern.“

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass auf Basis der vorliegenden Unterlagen seitens des Staatlichen Umweltamtes nicht beurteilt werden kann, ob die durch die Ausweisung eines Sondergebietes entstehende Konfliktsituation bewältigt werden kann. Es wird festgestellt, dass zwischenzeitlich ein entsprechendes Lärmgutachten vorliegt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass – unter Beachtung bestimmter Vorgaben – die angrenzende Wohnbebauung durch die entstehenden Emissionen nicht in unzumutbarer Weise belastet wird. Die geforderten Maßnahmen werden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Im Rahmen der noch durchzuführenden Offenlage des Bebauungsplanes wird das Staatliche Umweltamt über das Gutachten informiert, sodass eine abschließende Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes abgegeben werden kann.

2.3 Straßen. NRW, Postfach 4808, 48027 Münster;
Stellungnahme vom 12. 01. 2006

Inhalt:

„gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Die B 65, mit ihrer überregionalen Verbindungsfunktion, ist mit ca. 15.400 Kfz/24 h stark belastet. Zur Aufrechterhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs rege ich an, im Zufahrtsbereich des Plangebietes aufgrund der erhöhten

Linksabbiegevorgänge im Zuge der B 65 die Fahrbahn gemäß Ras-K-1 auf 5,50 m aufzuweiten.

Die erforderlichen baulichen Maßnahmen bitte ich anhand geeigneter Planunterlagen mit mir abzustimmen.

Auf Grundlage der Planunterlagen wird dann, rechtzeitig vor Baubeginn, eine Vereinbarung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW geschlossen.

Zur Zeit der Offenlegung bitte ich mich erneut zu beteiligen."

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen. Der Anregung hinsichtlich der Einplanung einer Linksabbiegespur wird entsprochen. Der bisher von der Stadt Rheine erarbeitete Entwurf wird nachrichtlich in den Planentwurf übernommen. Eine detaillierte Abstimmung des Entwurfes mit dem Straßenbaulastträger wird seitens der Stadt Rheine rechtzeitig vor Baubeginn erfolgen. Die Kosten des entsprechenden Ausbaus werden vom Betreiber des Discountmarktes übernommen. Die Kostenübernahme wird durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

2.4 Energie- und Wasserversorgung Rheine, Postfach, 48427 Rheine; Stellungnahme vom 12. 01. 2006

Inhalt:

„zu dem o. g. Bebauungsplan haben wir keine Änderung vorzubringen.

Hinweis zur Stromversorgung:

Für die Versorgung des zukünftigen Nahversorgungszentrums steht nur eine begrenzte elektrische Leistung zur Verfügung. Sollte diese überschritten werden, so müssen zur Sicherstellung der Stromversorgung zusätzliche Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Wir bitten Sie, mögliche Investoren hierauf hinzuweisen damit rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen Kontakt mit uns aufgenommen wird.

Im Bereich der überbaubaren Flächen ist das Errichten von Fundamenten, die den Zugang zu den Leitungen beeinträchtigen unzulässig, wenn hierdurch die Betriebssicherheit bzw. Reparaturmöglichkeit nicht gewährleistet ist.

Bei der Durchführung sämtlicher Tiefbauarbeiten bitten wir Sie, darauf zu achten, dass der Bestand und der Betrieb vorhandener Leitungssysteme nicht beeinträchtigt werden."

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Energie- und Wasserversorgung Rheine keine Anregungen vorgetragen werden. Der Hinweis zur Stromversorgung ist seitens der Stadt Rheine an den Discountmarktbetreiber weitergegeben worden.

Es wird festgestellt, dass im Geltungsbereich die öffentlichen Verkehrsflächen so festgesetzt sind, dass ausreichend Platz für Leitungstrassen zur Verfügung steht. Die Zugänglichkeit, Betriebssicherheit bzw. Reparaturmöglichkeit wird hierdurch gewährleistet. Mögliche durchzuführende Tiefbauarbeiten – etwa zum Ausbau einer Linksabbiegespur – werden von der Stadt Rheine mit der Energie- und Wasserversorgung abgesprochen.

2.5 Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass von Seiten der übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

II. Offenlegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144, Kennwort: "Goethestraße/Schillerstraße", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen ist.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird 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 Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan NEU

Anlage 2: Begründung