

Vorlage Nr. 419/06

- Betreff: **Bebauungsplan Nr. 144,**
Kennwort: "Goethestraße/Schillerstraße", der Stadt Rheine
- I. Beratung der Stellungnahmen**
 - 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
 - 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
 - II. Bestätigung der Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**
 - III. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB**
 - IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"	27.09.2006	Berichterstattung durch:	Herrn Dr. Kratzsch					
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			
Rat der Stadt Rheine	07.11.2006	Berichterstattung durch:	Herrn Dewenter Herrn Dr. Kratzsch					
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

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

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Gesamtkosten der Maßnahme €	Finanzierung		Jährliche Folgekosten <input type="checkbox"/> keine €	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereit- stellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer der Begründung
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge) €	Eigenanteil €		

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 öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat vom 1. August bis einschließlich 1. September 2006 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt, d.h. insbesondere zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats 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 Satzungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem Bebauungsplan zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt ist (Anlage 2). Sie ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen.

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

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

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

I. Beratung der Stellungnahmen

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

1.1 Eheleute Loh, Emsstraße 37,48431 Rheine; Schreiben vom 10. August 2006

Inhalt:

„Es ist geplant, den Aldi-Markt an der Salzbergener Straße, auf die östliche Seite der Salzbergener Straße zu verlegen.

Wir betreiben seit ca. 20 Jahren an der Salzbergener Straße 99 ein Fleischer-Fachgeschäft und sind auf einen Frequenzbringer, wie den Aldi-Markt, angewiesen. Damit die Erreichbarkeit der Ladengeschäfte, wie z.B. die geplante Umnutzung des jetzigen Aldi-Marktes, des bestehenden Gemüsefachgeschäft Feld sowie des Geschäftes Helmer, gewährleistet ist, bitten wir dringend, bzw. erwarten wir, das eine sichere und unproblematische Überquerung der Salzbergener Straße durch Fußgänger ermöglicht wird.

Unserer Meinung würde sich eine Lösung als Zebrastreifen mit Mittelinsel anbieten. Zum jetzigen Zeitpunkt der Planung müsste dieser Situation Rechnung getragen werden können, da nach meinem Wissensstand bereits eine Abbiegespur für den Aldi-Markt unter Inanspruchnahme von Teilen des Tankstellengrundstücks geplant ist.

Ich hoffe auf Ihre ausdrückliche Unterstützung und sehe Ihrem positivem Bescheid gerne entgegen."

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Der Anregung hinsichtlich der Anlage eines Zebrastreifens wird gefolgt: die Verkehrsplanung der Stadt Rheine hat für den Straßenausbau im Änderungsbereich eine Planung für die Einrichtung einer Fußgängerüberwegung erstellt. Die entsprechende Planung ist noch mit dem Straßenbaulastträger – Landesbetrieb Straßenbau NRW – abzustimmen und zusätzlich ist eine straßenbehördliche Anordnung einzuholen bevor die Maßnahme durchgeführt werden kann.

Die bisherige Planung sieht vor, den Zebrastreifen in Höhe des Gebäudes Salzbergener Straße 93 anzulegen. Aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Straßenbreite ist die Anlage einer Mittelinsel nicht möglich. Eine Darstellung der bisher erarbeiteten Lösung im Bebauungsplanentwurf erfolgt nicht, da der exakte Ausbau noch nicht abgestimmt ist und die Darstellung planungsrechtlich nicht erforderlich ist.

1.2 Markus Schulze, Schillerstraße 46 und Georg Wilhelm Exeler, Droste-Hülshoff-Straße 21,48431 Rheine; Schreiben vom 12. August 2006

Inhalt:

„ fristgerecht und mit Bezugnahme auf die im Mai dieses Jahres stattgefundene Informationsrunde im Rathaus in Anwesenheit von Baudezernent Herrn Dr. Kratzsch, Herrn Rehnen (Aldi), Herrn Blasius (Lärmgutachten), Herren Willers sowie 10 Anliegern geben wir hiermit nochmals folgende Stellungnahme (stichpunktartig), mit der Bitte um Berücksichtigung bei der Änderung des Bebauungsplanes, ab:

- 1. Zu den Grundstücken der Droste-Hülshoff-Straße entsteht ein mindestens 4 mtr. breiter Grünstreifen, abgegrenzt durch eine 2,00 mtr. hohe Lärmschutzwand.*
- 2. Keine Aufstellung von Glascontainern im Sondernutzungsgebiet.*
- 3. Lärm- und Emissionsminimierung in Bezug auf das Kühlhaus des Getränkemarktes, aber auch bezogen auf die gesamte Baumaßnahme. Insbe-*

sondere keine Kühl- und Lüftungsaggregate im rückwärtigen Teil des Getränkemarktes.

- 4. Keine Lagerung irgendwelcher Waren hinter den Gebäuden (Grünstreifen). Auch kein Leergut.*
- 5. Anzahl der Fenster (gepl. Büros) zur Droste-Hülshoff-Straße so gering wie möglich.*
- 6. Lärm- und Emissionsminimierung für die Ventilatoren sowohl des Cafes als auch des Marktes als Solches.*
- 7. Zwecks Verhinderung immenser Fahrgeräusche der Einkaufswagen Pflasterung der Parkplatzflächen mit Pflastersteinen ohne Fase und fugenlos, bzw. alternativ Befestigung mittels Asphalt.*
- 8. 3,00 mtr. hohe Lärmschutzwand über Gelände nach „links“ zu den Grundstücken Schillerstraße.*
- 9. Anlieferungszone eingehaust, mindestens jedoch abgesenkt und zwecks Lärmschutz überdacht.*
- 10. max. Anlieferungsfrequenz:
1 x täglich, ab 7:00 Uhr morgens Sattelzug
1 x täglich ein „Sprinter“ mit Brot-/Backwaren
4 x wöchentlich 1 Kühlwagen m. Tiefkühlkost*
- 11. Öffnungszeiten bis max. 20.00 Uhr abends; jede Verlängerung bedingt eine Änderung des Bebauungsplanes incl. neuem Lärmgutachten.*
- 12. Es gibt nur eine Einkaufswagengarage, diese befindet sich direkt am Eingang des Marktes.*
- 13. Im Vergleich zum alten, gegenüberliegenden Markt wird die PKW Frequenz wahrscheinlich verdreifacht (ca. 1.500 Pkws pro Tag); dazu ist zwingend eine Linksabbiegespur auf der Salzbergener Straße erforderlich. Bei ca. 1.900 Pkws pro Tag wird die dem Lärmschutzgutachten zugrunde liegende Maximalbelastung erreicht, d.h. ein Überschreiten bedingt eine Bebauungsplanänderung.*
- 14. Die Be-/Ausleuchtung des gesamten Areals sollte so erfolgen, das keine Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke gegeben ist.*
- 15. Eine spätere Bebauung des links vom Objekt liegenden Grundstücks „Nieweler“ wird ausgeschlossen.
Auch bleiben die vorhandenen Pappeln stehen.*

Obige Punkte waren weitestgehend auf dem besagten Informationsabend besprochen bzw. vereinbart worden.

Wir gehen davon aus, dass die Stadt und der Bauherr die Interessen der Anlieger entsprechend berücksichtigt.

Trotzdem ist es uns Anliegern wichtig, diese nochmals schriftlich zu fixieren. Ich verweise auch noch mal auf das Schreiben der Wohnungseigentümergeinschaft, Droste-Hülshoff-Str. 21 vom 09. Januar 2006, in Person Georg-Wilhelm und Ina Exler.

Wir verbleiben mit dem Wunsch nach einer erträglichen Bauzeit sowie einer späteren harmonischen Nachbarschaft."

Das angesprochene Schreiben der Wohnungseigentümergeinschaft Droste-Hülshoff-Straße 21 vom 09. Januar 2006 ist bereits im Rahmen vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB berücksichtigt worden. Zur Vervollständigung der Abwägung wird das Schreiben und die entsprechende Abwägung hier aufgenommen:

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 Sondegebiet 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, his-

torisch 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 „jediglich 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 zum Schreiben vom 12. August 2006:

Zu den vorgetragenen Anregungen wird wie folgt Stellung bezogen:

1. Der angesprochene Grünstreifen ist im Bebauungsplanentwurf festgesetzt, darüber hinaus ist im städtebaulichen Vertrag die Bepflanzung dieser Flä-

che geregelt. Der Bau einer Lärmschutzwand zu den Grundstücken im Bereich Droste-Hülshoffstraße ist nicht erforderlich. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung eines Gutachterbüros kommt zu dem Ergebnis, dass die im Bereich der Stellplatzanlage und die durch den Geschäftsbetrieb entstehenden Emissionen durch die Gebäudestellung – geschlossene Bauzeile zwischen Stellplatzanlage und nördlich angrenzender Bebauung – ausreichend abgeschirmt wird. Der Bau einer Lärmschutzwand wird deshalb nicht als Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

2. Ein Verbot des Aufstellens von Glascontainern auf dem Gelände des Nahversorgungszentrums ist nicht durch Festsetzungen des Bebauungsplanes zu regeln, es handelt sich hierbei um privatrechtliche Vereinbarungen. Die Aufstellung setzt die Zustimmung des Grundstückseigentümers voraus. Sofern in der angesprochenen Informationsveranstaltung der Investor diesbezüglich eine Aussage getroffen hat, können sich die vorgetragenen Anregungen nur auf diese Aussage berufen.
3. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung bezieht alle möglichen Emissionen in die Berechnung mit ein, u.a. auch Emissionen der technischen Aggregate (Kühlverflüssiger und Abluftventilatoren). Die sich aus der Untersuchung ergebenden Auflagen für die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm sind in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden. Sofern zusätzliche Aggregate bzw. andere Standorte gewählt werden als im Gutachten angenommen worden sind, sind die entsprechenden Emissionsdaten erneut zu ermitteln und zu optimieren. Auch diese Vorgehensweise ist im Bebauungsplanentwurf festgesetzt, sodass der Lärmschutz gesichert wird. Auf die Einhaltung der Vorgaben wird im Baugenehmigungsverfahren geachtet.
4. Im Bebauungsplanentwurf ist die Fläche zwischen den Gebäuden des Nahversorgungszentrums und der nördlich angrenzenden Bebauung als private Grünfläche festgesetzt. Im städtebaulichen Vertrag sind zusätzlich Auflagen für die Bepflanzung dieser Fläche aufgenommen worden, sodass insgesamt eine Nutzung als Lager- oder Abstellfläche verhindert wird.
5. Die Reduzierung der Fenster in den nördlichen Gebäudefassaden des Nahversorgungszentrums lässt sich aufgrund von befürchteter Einsichtnahme in die angrenzenden Wohngärten nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan regeln. Eine Regelung könnte nur erfolgen, wenn die Reduzierung der Gebäudeöffnungen aus schallschutztechnischer Sicht erforderlich wäre. Im erarbeiteten Gutachten sind hierzu jedoch keine Festsetzungen enthalten, da z.B. aus Fenstern eines Bürobetriebes keine unzumutbaren Schallemissionen resultieren. Sofern der Investor/Eigentümer in der angesprochenen Veranstaltung Zusicherungen in Bezug auf die Anzahl der Fensteröffnungen gegeben hat, können diese nicht durch planungsrechtliche Vorgaben unterstützt werden.
6. Bereits unter Punkt 3.) ist auf die Vorgaben des Bebauungsplanentwurfes hinsichtlich der Lage und der zulässigen Emissionen von Ventilatoren eingegangen worden. Bisher sind lediglich im Bereich des Aldi-Marktes technische Aggregate untersucht worden, sollten weitere Anlagen – etwa für

den Cafebetrieb – erforderlich werden, sind diese Aggregate im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung einer schalltechnischen Untersuchung zu unterziehen.

7. Der Bebauungsplanentwurf enthält – auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung – die Vorgabe, dass die Stellplatzanlage zu asphaltieren oder vergleichbar mit einem phasenfreien Verbundpflaster ohne Fugen auszuführen ist. Der Anregung wird somit vollständig gefolgt.
8. Im der angesprochenen schalltechnischen Untersuchung ist der Anlieferbereich für den Aldi-Markt ausführlich untersucht worden. Die Ergebnisse der Analyse sind in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen durch die Festsetzung einer 2,00 m hohen Lärmschutzwand über Geländehöhe mit einer Beugungskante. Nach der gutachterlichen Untersuchung ist diese Ausführungsart ausreichend um für die nördlich im Bereich Schillerstraße angrenzende Wohnbebauung die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm einzuhalten. Aufgrund der üblichen Ausführung der Anlieferzone für Discountmärkte ergibt sich eine deutlich höhere Lärmschutzwandhöhe bezogen auf die Anlieferzone: Die Anlieferzone wird üblicherweise um ca. 1,00 m abgesenkt, um eine ebenerdige Andienung bezogen auf die Ladehöhe des Lieferfahrzeuges zu erreichen.
9. Eine Einhausung der Anlieferzone ist aus schallschutztechnischer Sicht gemäß den Ergebnissen des Lärmgutachters nicht erforderlich. Die zum Schallschutz notwendigen Maßnahmen – Errichtung einer 2,00 m hohen Schallschutzmauer mit einem vorgegebenen Schalldämmmaß – ist ausreichend um die für allgemeine Wohngebiete vorgegebenen Richtwerte der TA Lärm einzuhalten. Ein gewisser Teil der Andienungszone wird jedoch – zum Schutz der anzuliefernden Ware vor Witterungseinflüssen – überdacht. Diese Überdachung bildet primär jedoch keine Schallschutzmaßnahme. Die geforderte Absenkung der Andienungsfläche ist seitens des Investors zugesichert, für eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan fehlt jedoch die rechtliche Grundlage.
10. Im Bebauungsplan können grundsätzlich Maßnahmen/Auflagen festgesetzt werden, die aus Gründen des Schallschutzes erforderlich sind und durch ein entsprechendes Gutachten vorgezeichnet werden. Im vorliegenden Fall gibt der Gutachter in Hinblick auf die Anlieferverkehre die Tageszeit an, zu welcher Lieferfahrzeuge das Gelände befahren dürfen. Die entsprechenden Vorgaben sind als Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden.
11. Der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 144 liegen Öffnungszeiten der Märkte von 8:00 Uhr bis 20:00 Uhr zugrunde. Sofern längere Öffnungszeiten vorgesehen sein sollten, ist eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung erforderlich. Hierzu ist jedoch nicht in jedem Fall eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, vielmehr könnten die sich aus einer Verlängerung der Öffnungszeiten ggf. ergebenden Vorgaben auch im Rahmen einer Baugenehmigung dem Betreiber auferlegt werden.

12. Die Lage bzw. die Anzahl der Einkaufswagengarage kann durch Festsetzungen im Bebauungsplan nicht exakt festgelegt werden. Hier ist auf die Aussagen des Investors während der angesprochenen Informationsveranstaltung zu verweisen.
13. Von der Stadt Rheine ist ein Entwurf für eine separate Linksabbiegespur erarbeitet worden. Der vorhandene Straßenraum ist ausreichend, dass diese Spur ohne Inanspruchnahme von angrenzenden Flächen realisiert werden kann. Der vorliegende Entwurf ist noch mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen, der ebenfalls die Anlage einer separaten Linksabbiegespur fordert. Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes sind Aussagen zum Monitoring hinsichtlich der Auswirkungen der Planung enthalten. Im Rahmen dieser Kontrolle der Auswirkungen der Planung wird auch ein mögliches Ansteigen der Verkehrsbelastung überprüft. Sofern ein Anstieg verzeichnet werden sollte, werden geeignete Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen ergriffen.
14. Die Be-/Ausleuchtung des Nahversorgungszentrums kann nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden, hierzu fehlen die rechtlichen Grundlagen. Hier ist auf die Aussagen des Investors während der angesprochenen Informationsveranstaltung zu verweisen.
15. Bei dem angesprochenen Grundstück handelt es sich um das Gebäude Salzbergener Straße 84. Dem gewünschten Ausschluss einer späteren Bebauung dieses Areals wird bereits durch die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanentwurfes entsprochen: Lediglich das bestehende Gebäude ist eng mit Baugrenzen umfasst, im rückwärtigen Bereich ist kein Baufeld dargestellt, eine Bebauung ist ausgeschlossen. Die angesprochenen Pappeln unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine. Eine mögliche Beseitigung dieses Aufwuchses erfordert demnach Ersatzmaßnahmen.

Abwägung und Abwägungsbeschluss zum Schreiben vom 09. Januar 2006

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 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 Andienungproblemen, 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 ursprünglich 3,0 m auf 4,0 im offengelegten Planentwurf erhöht worden ist. Zusätzlich wurde 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 wurde der Anregung in vollem Umfang entsprochen.

Der Anregung hinsichtlich der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde entsprochen, der im Bebauungsplanentwurf enthaltene Wert wurde bereits im offengelegten Planentwurf von „II“ 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 Wohnungseigentümergeinschaft Droste-Hülshoff-Straße wurde schriftlich über das Ergebnis der Abwägung der vorgetragenen Anregungen informiert.

1.3 Franz-Josef und Jutta Walter, Winkelstraße 21, 48477 Hörstel;
Schreiben vom 5. September 2006

Inhalt:

„zu dem o.a. Bebauungsplan Nr. 144, Kennwort: Goethestraße/Schillerstraße der Stadt Rheine hatten wir bereits mit Schreiben vom 08. 01. 2006 Einspruch eingelegt.

Hierzu erhielten wir am 08. 05. 2006 Ihre Stellungnahme in Form einer Abwägung/Abwägungsbeschlusses.

In diesem Beschluss wird u.a. folgendes ausgeführt: „...Bei der geringen Größe des Ladenlokals ist eine Befreiung von dieser Ausschlussfestsetzung denkbar, wenn von der Nutzung keine Gefahr für die Innenstadtentwicklung ausgehen kann.“

Hiermit beantrage ich nochmals die Ausschlussfestsetzung für das Gebäude und die Grundstücksflächen Salzbergener Straße 91.

Wie bereits von Ihnen angemerkt, ist das Ladenlokal wegen seiner aktuellen Größe von ca. 60 qm in keiner Weise als Gefahr für die Innenstadtentwicklung zu sehen. Das ergibt sich schon aus dem Vergleich dieser Fläche mit den ansonsten geplanten Verkaufsflächen in dem besagten Bebauungsplan.

Darüber hinaus sind die Freiflächen des Grundstücks bzgl. Nutzung durch Bereitstellung von Stellflächen für den Wohnraum und durch eine amtliche Eintragung eines Wegerechtes ausgeschlossen.

Ich bitte daher nochmals um Ausschlussfestsetzung und schriftliche Bestätigung.“

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird festgestellt, dass das Grundstück Salzbergener Straße 91 im Bereich des Nahversorgungszentrums Salzbergener Straße liegt. Im Jahr 2005 ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine überarbeitet worden. In diesem Gutachten wird detailliert die Verteilung der Versorgungsfunktionen auf die einzelnen Stadtteile und den Citybereich eingegangen. Um das Ziel einer flächendeckenden Nahversorgung in den Wohnbereichen zu gewährleisten, wird die Sicherung von Nahversorgungszentren als wichtige Aufgabe für die Stadtentwicklung angesehen. Hierzu zählt auch der Standort Salzbergener Straße.

Aufgrund der räumlichen Nähe dieses Versorgungsbereiches zum zentralen Versorgungsbereich sind bei der zukünftigen Entwicklung dieses Nahversorgungszentrums Besonderheiten zu berücksichtigen: Die im Bebauungsplanentwurf 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. Dieses kann jedoch erst im konkreten Fall untersucht werden, da die Zentrenrelevanz sehr stark abhängig ist vom tatsächlichen Hauptsortiment und dessen Verkaufsflächengröße. Eine generelle Freigabe des Sortiments ist deshalb auch bei der zurzeit geringen Verkaufsfläche des Ladenlokals des Einwenders nicht möglich. Die Inaussichtstellung einer Befreiung bietet die beste Möglichkeit, auf den tatsächlichen Einzelfall zu reagieren. Der Vergleich mit den übrigen im Sondergebiet zulässigen Verkaufsflächen ist insofern nicht relevant, als es sich bei diesen zulässigen Sortimenten nicht um innenstadtrelevante Sortimente handelt, sondern um Angebote, die in einem Nahversorgungszentrum zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung angeboten werden sollen.

1.4 Norbert Wessendorf, Salzbergener Straße 70, 48431 Rheine;
Schreiben vom 1. September 2006

Inhalt:

„dnr Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort Goethestraße/Schillerstraße habe ich eingesehen

Ich nehme hierzu wie folgt Stellung:

Gegenstand der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Umwandlung von einer „gemischten Baufläche/Mischgebiet“ bzw. „Wohnbaufläche“ in ein Sondergebiet/großflächiger Einzelhandel mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ mit maximal 1.580 qm Verkaufsfläche.

Der Bereich der Salzbergener Straße wurde zu Beginn des 20. Jahrhunderts durch Umwandlung land- und forstwirtschaftlicher Flächen erschlossen. Neben reiner Wohnbebauung siedelten vornehmlich Handwerksbetriebe an diesem Standort (Bauunternehmen Plüth, Schreinerei Brink & Funke, Heizungsbau Knuf, Metzgerei Caffier, Bäckerei Siedler, Lebensmittel Sanen, Chemische Reinigung Nieweler, Lebensmittel Kock und Friseur Lüdtke).

In den Folgejahren zogen mit der Elektromaschinenfabrik Lammers und der Spinnerei Jesse & Co. Industriebetriebe ein. Abgerundet wurde die Struktur durch 2 Tankstellen, Steuerberater und die Großhandlung Ecker.

Seit den sechziger Jahren wurde insbesondere im Bereich Schillerstraße/Goethestraße kontinuierlich durch Aussiedlung in das Industriegebiet und sonstige Gründe der gewerbliche Anteil radikal reduziert. So sind die beiden Tankstellen, beide Industriebetriebe, die chemischen Reinigungsbetriebe, eine Heizungsbaufirma, die Bauunternehmung, die Pharmagroßhandlung und die Großbäckerei nicht mehr gebietsansässig. Verblieben sind einzig Firma Willers als

nichtstörender Handwerksbetrieb, die Steuerberater sowie diverse Ladengeschäfte. Die nachfolgenden Nutzungen wurden bis auf das Objekt Jesse & Co. (jetzt Willers) durch kleinflächigen Einzelhandel ausgeübt oder die Objekte wurden wohnwirtschaftlich verwendet.

Mit einem eventuellen Auszug der Firma Willers einschließlich angeschlossenen Lüftungsbau hätten sämtliche größere Handwerksbetriebe das Gebiet verlassen. Da es sich bei dem Betrieb der Firma Gebrüder Willers um einen nicht störenden Handwerksbetrieb handelt, ist das betreffende Gebiet bereits heute gemäß § 3 Baunutzungsverordnung als reines Wohngebiet einzuordnen. Mit dem Abbau der Tankstellen und der Einstellung der chemischen Reinigungsbetriebe ist die Einordnung als Mischgebiet gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung seit Jahren entfallen.

Somit geht die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes von einem falschen Istbestand aus.

Die Umsetzung des Flächennutzungsplanes würde die Umwandlung eines reinen Wohngebietes in ein sonstiges Sondergebiet/Einkaufszentrum und großflächige Handelsbetriebe darstellen.

Die Firma Aldi betreibt bisher einen Discountmarkt mit Teilsortiment als kleinflächiges Einzelhandelsgeschäft mit unter 500 qm Verkaufsfläche. Ausweislich der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Firma Aldi dahingehend zitiert, dass die Standortumsätze erheblich rückläufig seien. Ein Teil der Kaufkraft habe sich auf den höherwertigeren Standort an der Felsenstraße im Ortsteil Dutum der Stadt Rheine verlagert.

Die Begründung der Planungerfordernis berücksichtigt nicht, dass die Verlagerung der Kaufkraft auf die grüne Wiese Felsenstraße durch den Investor Aldi selbst geschaffen ist. Das Argument des unnötigen Verkehrsaufkommens wird nicht dahingehend hinterfragt, ob die Verlagerung der Kaufkraft zur Felsenstraße nicht das Verkehrsaufkommen im Gebiet Goethestraße/Salzbergener Straße/Schillerstraße reduziert.

Zur weiteren Begründung der Planerfordernis wird die Erweiterungsabsicht des Handwerksbetriebes Willers angeführt.

Die Erweiterungsabsicht wird ungeprüft übernommen, in den die Tatsache unbeleuchtet bleibt, dass die Firma Willers heute nicht einmal 50% der bereits vorhandenen Gebäudeflächen selbst nutzt sondern fremdvermietet.

Das vom Rat der Stadt Rheine am 08. November 2005 beschlossene Einzelhandels- und Zentrumskonzept der Stadt Rheine stellt fest, dass Nahversorgungsmöglichkeiten in diesem Bereich der Stadt unverzichtbar sind.

Die Begründung zur Planerfordernis übersieht, dass im Bereich Salzbergener Straße ein Komplettangebot mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs vorgehalten wird. Eine ertragsbedingte Schließung des jetzigen kleinen Aldimarktes würde sicherlich Ersatz finden.

Die eingesessenen, inhabergeführten Facheinzelhandelsgeschäfte orientieren sich flexibel am Bedarf der Standortanlieger.

Mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes wird einem einzelnen Investor das exklusive Recht zur Schaffung eines Einzelhandelszentrums mit Standortmonopol auf Kosten der Anlieger des Wohngebietes und auf Kosten der Entwicklungsfähigkeit des Handels und des Gewerbes eingeräumt. Dies kommt insbesondere dadurch zum Ausdruck, dass die Firma Aldi durch Ausübung ihrer Mietoption die Nachfolgenutzung ihres jetzigen Standortes allein bestimmt. Dem Telekommunikationsladen wird lediglich Bestandsschutz versprochen.

Mit dem Ausbau des Aldi-Marktes zum Vollsortimenter – Lebensmittel, Fleisch, Backwaren, mit angeschlossenem Getränkemarkt, Drogeriemarkt und Cafe wird der Konzentration der Nahversorgung des täglichen Bedarfs auf einen einzigen Betreiber Vorschub geleistet. Allein schon durch die Größe von 1.580 qm entfaltet gemäß § 11 Abs. 3 der BauNVO das Einzelhandelsvorhaben überörtliche Wirkung mit entsprechender Erhöhung des Fahrverkehrs. Die Richtigkeit der Regelvermutung der Baunutzungsverordnung, die ab einer Verkaufsfläche von 700 qm greift, wird durch die Angaben der Firma Aldi zum Einzugsbereich Felsenstraße bestätigt.

Die Planänderung berücksichtigt nicht, dass die entwicklungspolitisch gewollte Nahversorgung durch eine Versorgung mit überörtlicher Wirkung ersetzt wird. Damit wird die in den sechziger Jahren einsetzende Entflechtung von emittierendem Gewerbe und Wohnbebauung wieder umgekehrt.

Da die geplante Änderung ausschließlich und allein zu Lasten und auf Kosten der übrigen Anrainer getätigt werden soll, ist abzuwägen, ob das Allgemeinwohl – im Verlangen nach einer Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs mit überörtlicher Wirkung; und alles aus einer Hand – überwiegt.

In diesem Falle sollte die Allgemeinheit aus dem Vermögen der Allgemeinheit Flächen zur Verfügung stellen (z.B. städtische Grundstücksflächen an der Salzbergener Straße im Bereich Ellinghorst).

Die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes enthält diesbezüglich keine Ausführungen.

In Bezug auf Emissionen der geplanten Verlagerung verweist die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes auf den schalltechnischen Bericht vom 27. März der Zech Ingenieurgesellschaft.

Das durch den Investor in Auftrag gegebene Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die zu erwartenden Gewerbeemissionen des geplanten Nahversorgungszentrums (mit Ansiedlung eines Aldi- und Getränkemarktes) im Bereich der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft zu Überschreitungen der Emissionsrichtwerte gemäß TA Lärm führen, die allerdings mit dem Auftraggeber abgestimmten Lärmschutzmaßnahmen unterhalb der Höchstgrenzen gesenkt werden können.

Das Gutachten weist aus, dass die Immissionsrichtwerte im Bereich der Salzbergener Straße allein durch den Gewerbelärm durchschnittlich zu 95% erreicht werden.

Im Bereich der rückwärtigen Wohnbebauung (Immissionspunkte 9 – 14) werden die Immissionsrichtwerte tagsüber zu 82%, nachts immerhin zu 70% erreicht (Seite 25, 26 des Berichts vom 27. 03. 2006).

Das Gutachten ordnet die Immissionspunkte 1-8 (Salzbergener Straße) in Mischgebiet im Sinne 6.1 c der TA Lärm und die Punkte 09 – 14 in „allgemeines Wohngebiet“ 6.1 d ein. Das Gutachten geht von einer unzutreffenden Einordnung der betroffenen Gebiete aus.

Wie die o.g. historische Entwicklung belegt, handelt es sich bei dem Bereich Salzbergener Straße und ganz sicherlich beim Bereich Droste-Hülshoff-Straße um reine Wohngebiete im Sinne der § 3 der Baunutzungsverordnung.

Demnach sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm 6.1 e mit einer Tagesbelastung von 50 dB (A) und nachts 35 dB (A) anzuwenden.

Diese Richtwerte werden ausweislich des Gutachtens für den Bereich Salzbergener Straße tagsüber und für den Bereich Droste-Hülshoff-Straße nachts überschritten.

Im Übrigen sei angemerkt, dass durch die beabsichtigte Änderung erstmals nachts Gewerbelärm neu produziert wird. Nächtlicher Gewerbelärm war seinerzeit Anlass dafür, die Spinnerei Jesse auszusiedeln. Der Tageslärm wird sowohl qualitativ (Lärmpegel) als auch quantitativ (Freigabe der Ladenöffnungszeiten) vermehrt.

Laut Text Ziffer 10 des Gutachtens werden Feststellungen zur Verkehrslärmsituation getroffen.

Das Gutachten beschäftigt sich ausführlich mit der Ermittlung des Gewerbelärms (Tz 3 – 9). Dem Gutachten ist nicht zu entnehmen, welches Lärmpotential durch das Handelszentrum zusätzlich zum bereits vorhandenen Verkehrslärm in das Gebiet östlich der Salzbergener Straße hineingetragen wird. Die additive Wirkung des neu hinzutretenden Lärmpotentials wird nicht gutachterlich dargestellt.

Dem Gutachten ist lediglich zu entnehmen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärmeinwirkungen überschritten werden. (Tz. 10.2). Der Gutachter weist auf die erforderliche Addition von Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen hin und verweist auf das Erfordernis einer städtebaulichen Abwägung.

Aus vorgenannten Gründen halten wir die Änderung des Flächennutzungsplanes für rechtswidrig, da sie die Interessen der Investoren und die Interessen der Anlieger/Anwohner nicht ausgewogen berücksichtigt.

Insbesondere ist der Schutz der Bevölkerung von Gesundheitsgefahren und sonstigen unzumutbaren Auswirkungen von Einrichtungen und Maßnahmen insbesondere der Wirtschaft (Einzelhandelszentrum) und des Verkehrs nicht geschützt (§ 15 Gesetz zur Landesentwicklung Landesentwicklungsprogramm – LEPro).

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird festgestellt, dass sich die Anregungen hinsichtlich der Änderung des Flächennutzungsplanes auf das parallel laufende 7. Änderungsverfahren des vorbereitenden Bauleitplanes beziehen. Diese Anregungen werden deshalb im entsprechenden Verfahren berücksichtigt (vgl. Vorlage Nr. 411/06); lediglich die Anregungen hinsichtlich der Emissionen beziehen sich auf Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 144.

Die angesprochene schalltechnische Untersuchung analysiert die Auswirkungen des geplanten Nahversorgungszentrums auf die umgebende Bebauung. Dabei erfolgt zuerst eine Berechnung der Belastungen durch Gewerbelärm ohne Lärmschutzmaßnahmen. Anschließend werden die Auswirkungen unter Berücksichtigung der im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Lärmschutzmaßnahmen untersucht. Die vom Einwender vorgetragene Zahlen – z.B. 95% Erreichung der Immissionsrichtwerte im Bereich Salzbergener Straße – sind nicht aus dem Gutachten entnommen. Es handelt sich hierbei um eigene Berechnungen, die jedoch insbesondere für die Nachwerte nicht nachvollziehbar sind: Der Immissionsrichtwert gem. TA Lärm beträgt im Mischgebieten 60 dB(A) bzw. 55 dB(A) in Wohngebieten als Tagwert, die Nachwerte liegen bei 45 bzw. 40 dB(A). Bei den untersuchten 14 Immissionspunkten wird ohne Lärmschutzmaßnahmen bei drei Punkten der Grenzwert erreicht bzw. überschritten. Die Nachwerte werden sogar nur bei einem Immissionspunkt erreicht und bei keinem überschritten. Unter Einbeziehung der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen werden in keinem Fall die Richtwerte überschritten, lediglich in zwei Fällen (Tagwert) bzw. einem Fall (Nachtwert) werden die Grenzwerte erreicht. Damit wird insgesamt der Lärmschutz vor Gewerbelärm gesichert.

Es wird festgestellt, dass es sich beim Bereich Salzbergener Straße aufgrund der in der Örtlichkeit vorhandenen Nutzungen um ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO handelt. Im Bereich der Salzbergener Straße zwischen Konrad-Adenauer-Ring/Schleupestraße im Süden und Eisenbahnlinie Rheine-Quakenbrück im Norden findet sich eine Vielzahl von Betrieben, Läden, Dienstleistungseinrichtungen, u.a.: ein Ärztehaus, 2 Frisöre, Bürogebäude/Steuerberater, Bestattungsunternehmen, Massage-Praxis, Drogeriemarkt, Fahrschule, Spielhalle, Verkauf von Motorradzubehör, Dentallabor, mehrere Gaststätten/Gastronomiebetriebe, Tankstelle, Heizung-Klima-Sanitärbetrieb, Sparkasse, Autohandel, Getränkemarkt, Reifenhandel, Autovermietung, Kfz-Service, Gemüsehändler, Metzgerei, 2 Bäckereien, Fitness-Center, Lottoannahmestelle/Zeitschriftenhandel und Lebensmittel-discounter. Die Aufzählung macht deutlich, dass es sich hier tatsächlich um ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO handelt und nicht um ein allgemeines oder reines Wohngebiet. Auch das Gebäude des Einwenders – Salzbergener Straße 70 – ist von seiner Nutzung her weder in einem reinen noch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig: Es handelt sich um ein vollständig als Büro genutztes Haus. In Wohngebieten sind jedoch Gebäude ohne einen Wohnungsanteil unzulässig. Auch die Einschätzung, dass es sich bei dem Bereich Droste-Hülshoff-Straße um ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO handelt, ist unzutreffend. Bei der Einstufung in die Baugebiete gem. § 34 (2) BauGB ist die Eigenart der näheren Umgebung zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind also die direkt an die Wohnbebauung entlang der Droste-Hülshoff-Straße angrenzenden gewerblichen Nutzungen – u.a. Heizung-Klima-Sanitär-Betrieb Willers – zu berücksichtigen, so-

dass die Einstufung in allgemeines Wohngebiet die in der Örtlichkeit vorhandene Nutzung unter Einbeziehung der näheren Umgebung eindeutig widerspiegelt. Damit ist insgesamt die Orientierung des Immissionsgutachtens an den Richtwerten für Mischgebiete – entlang der Salzbergener Straße – und für allgemeine Wohngebiete – entlang der Droste-Hülshoff-Straße – richtig, der Verweis auf die Richtwerte für reine Wohngebiete geht an den in der Örtlichkeit bereits vorhandenen Nutzungen vorbei.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass –unter Beachtung der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Maßnahmen – vom Nahversorgungszentrum keine für die Umgebung unzumutbaren Belastungen ausgehen. Ein Vergleich mit der zurzeit bestehenden Lärmsituation – u.a. Emissionen des Betriebes Willers – enthält das Gutachten nicht. Es können somit keine fundierten Aussagen über eine mögliche qualitative oder quantitative Erhöhung des Lärms getroffen werden. Eine entsprechende Aussage ist für die Beurteilung der Zulässigkeit des Nahversorgungszentrums auch nicht erforderlich, entscheidend ist die Aussage, dass vom projektierten Nahversorgungszentrum keine Emissionen ausgehen, die die einschlägigen Richtwerte überschreiten.

Die Aussagen der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm werden seitens des Einwenders in einer unrichtigen Weise vermischt: Die Analyse des Verkehrslärms ergibt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärmeinwirkungen in Teilbereichen des Plangebietes überschritten werden. Diese Überschreitungen sollen städtebaulich abgewogen werden. Demnach ist zu entscheiden, ob aktive Lärmschutzmaßnahmen – z.B. Lärmschutzwälle oder –wände – gebaut werden oder auf passive Lärmschutzmaßnahmen – z.B. Einbau von Schallschutzfenstern in den betroffenen Gebäuden – zurückgegriffen wird. Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation kommen aktive Maßnahmen nicht in Betracht. Die angesprochene städtebauliche Abwägung bezieht sich im Gutachten nur auf die Verwendung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm, nicht auf die Vermischung von Verkehrs- und Gewerbelärm.

Die Dimensionierung der passiven Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 erfolgt durch den Gutachter anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel. Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden durch die Addition von Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen berechnet. Die vom Einwender geforderte Addition von Gewerbe- und Verkehrslärm hat damit Eingang in die Erstellung der schalltechnischen Untersuchung gefunden.

Es wird festgestellt, dass insgesamt – wie die schalltechnische Untersuchung belegt – vom Nahversorgungszentrum keine unzumutbaren Lärmemissionen ausgehen werden, sofern die festgesetzten Lärminderungsmaßnahmen ausgeführt werden. Die Belange der angrenzenden Bewohner werden damit berücksichtigt, sie werden vor unzumutbaren und schädlichen Auswirkungen geschützt. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bieten einen Ausgleich zwischen Belangen der Bevölkerung und wirtschaftlichen Interessen. Dabei ist zu beachten, dass sich die Interessen nicht nur im Bedürfnis der angrenzenden Bewohner widerspiegeln, sondern auch – auf einer großräumigeren Ebene für den Stadtteil Wietesch/Schleupe eine den modernen Marktbedürfnissen angepasste Nahversorgung gesichert wird.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung überprüft, zusätzlich ist die Stadt Rheine im Rahmen des gesetzlich vorgeschriebenen Monitoring zur Bauleitplanung verpflichtet, die Auswirkungen der Planung zu beobachten und mögliche Abweichungen – insbesondere bei den Prognosen – nach Abschluss der Bauleitplanung aufzunehmen und ggf. Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

1.5 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. 2 BauGB

2.1 Kreis Steinfurt, 48563 Steinfurt; Stellungnahme vom 25. v 08. 2006.

Inhalt:

„zu der vorliegenden Fassung des o.g. Flächennutzungsplanänderung verweise ich auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 144, „Goethestraße/Schillerstraße“ vom heutigen Tage“

Inhalt der Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 144:

„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 „ehemalige Tankstelle Willers (FINA), Salzbergener Straße 82“, der mit der ISAL Nr.: 0387100059 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 wurde im Zuge des Planverfahrens ein weiteres Gutachten über Boden- und Bodenluftuntersuchungen von dem Büro TERRA Umwelt Consult GmbH aus Neuss erstellt, dass der unteren Bodenschutzbehörde Ende Juni zur Prüfung vorgelegt wurde. Die Ergebnisse der Untersuchungen zeigen geringe Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen. In einer Sondierung wurden erhöhte KW-Gehalte festgestellt.

Auf eine Kennzeichnung des Tankstellengeländes als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“, kann daher verzichtet werden. Da jedoch lokal eng begrenzte Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden können, ist der geplante Rückbau der Tankstelle durch einen anerkannten Sachverständigen (Gutachter) zu begleiten und zu dokumentieren. Der Gutachter ist dem Kreis Steinfurt – Untere Abfallwirtschaftsbehörde – mindestens eine Woche vor Beginn der Bauarbeiten mit Anschrift und Telefonnummer zu benennen. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist vom Gutachter ein Bericht über Art

und Umfang der durchgeführten Maßnahmen zu erstellen und dem Kreis Steinfurt vorzulegen.

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

An diesem Standort wird seit mehr als einem Jahrzehnt, im Rahmen einer Gefahrenabwehrmaßnahme, eine Grundwassersanierungsanlage betrieben. Art und Umfang des Grundwasserschadensbildes durch chlorierte Kohlenwasserstoffe ist bekannt. Die so genannte „Abstromfahne“ wurde auch unter dem Gelände nachgewiesen, welches die Grenzen des Bbauungsplanes darstellt. Auf eine Nutzung des Grundwassers jeglicher Art ist daher zu verzichten. Diese Forderung ist beim jetzigen Verfahrensschritt bereits berücksichtigt und textlich festgesetzt. Darüber hinaus ist jedoch noch textlich festzusetzen:

- dass die vorhandenen Grundwasserbeobachtungsmessstellen innerhalb des Plangebietes zu belassen und durch geeignete Maßnahmen während und nach Baumaßnahmen gegen Beschädigungen zu schützen sind

sowie

- dass bei Beseitigung/Beschädigung der vorhandenen Messstellen in enger Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde durch geeignete Maßnahmen diese unverzüglich wiederherzustellen sind. Die Kosten hierfür sind vom Schadensverursacher zu tragen.

Auf dem Gelände Salzbergener Straße 76 wurde nach heutigem Kenntnisstand vor der bestehenden Nutzung eine Spinnerei betrieben. Darüber hinaus ist bei Vor-Ort-Aufnahmen eine Betriebstankstelle festgestellt worden. Der unteren Bodenschutzbehörde liegen derzeit keine Erkenntnisse vor, die darauf hindeuten, dass dieses Gelände als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ zu kennzeichnen ist. In Abstimmung mit dem Investor soll der Rückbau der Betriebstankstelle durch einen anerkannten Sachverständigen (Gutachter) begleitet und dokumentiert werden. Weitere Maßnahmen, ggf. Bodenuntersuchungen, werden im Zuge des bereits vorliegenden Bauantrages mit der Unteren Bodenschutz-/Abfallwirtschaftsbehörde abgestimmt.

Weitere Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials von Bedeutung sein könnten, liegen hier nicht vor.

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass auf eine Kennzeichnung der ehemaligen Tankstelle Willers als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ verzichtet werden kann. Der Eigentümer der Fläche ist seitens der Stadt Rheine sowohl schriftlich als auch mehrfach mündlich darüber informiert worden, dass der Rückbau durch einen anerkannten Gutachter zu begleiten und die Untere Abfallwirtschaftsbehörde zu beteiligen ist.

Der Anregung hinsichtlich der „Abstromfahne“ und den Grundwassermessstellen wird entsprochen, die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass auf dem Grundstück Salzbergener Straße 76 eine Spinnerei mit einer Betriebstanksstelle betrieben worden ist; aufgrund der bisher vorliegenden Erkenntnisse jedoch auf eine Kennzeichnung als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ verzichtet werden kann.

2.2 Staatliches Umweltamt Münster, Postfach 8440, 48045 Münster; Stellungnahme vom 01. September 2006

Inhalt:

„zur Beurteilung der Lärmsituation im Rahmen der o.g. Bauleitplanung ist von der Ingenieurgesellschaft Zech ein Gutachten erstellt worden (Schalltechnischer Bericht Nr. LL 3020.1/01).

Das Gutachten ist hier im Hause auf Plausibilität geprüft worden. Zweifelsfragen sind im Rahmen der Prüfung direkt mit dem Büro Zech abgeklärt worden (s. Schreiben des Büros Zech vom 15. 08. 2006).

Die Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Situation hat ergeben, dass mit Immissionsrichtwertüberschreitungen in der Nachbarschaft nicht zu rechnen ist.

Aus der Sicht des Staatlichen Umweltamtes Münster werden bezüglich der Planung keine Anregungen vorgetragen.“

Schreiben des Büros Zech vom 15. 08. 2006

Inhalt:

„mit Bezug auf unser Telefonat vom 15. 08. 2006 nehmen wir zu den angesprochenen Fragestellungen wie folgt Stellung:

1. Berechnungsansätze für den Kundenparkplatz des Aldi-Marktes

Bei der Berechnung des Kundenparkplatzes wurden sowohl die Berechnungsansätze – gemäß Kapitel 5.4 der Parkplatzlärmstudie (4. Auflage, Augsburg 2003) – als auch das zugehörige Berechnungsverfahren der Parkplatzlärmstudie angewendet. In dem Kapitel 5.4 wird als Mittelwert für Discounter eine Bewegungshäufigkeit von 1,32 Bewegungen je 10 m² Netto-Verkaufsfläche und Stunde angegeben. Der in der Parkplatzlärmstudie angegebene Maximalansatz (Tabelle 30) von 1,64 Bewegungen pro Stunde und 10 m² Netto-Verkaufsfläche bezieht sich auf die Maximalsituation an einem Zähltag bei einem Discounter in München vom 12. 11. 1987. Da auch in dem aktuellen Urteil des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 30. 06. 2005 die Anwendung der Parkplatzlärmstudie als zielorientiert genannt wird, hier jedoch ebenfalls auf die Mittelwerte des Kapitel 5.4 verwiesen wird, kann die Anwendung dieses Mittelwertes bei der Berücksichtigung der zu erwartenden Kundenfrequenzierung des Parkplatzes als methodisch korrekt angesehen werden.

Eine Vermischung unterschiedlicher Berechnungsverfahren – aus der Parkplatzlärmstudie bzw. der Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsordnung, Heft 42 – wurde nicht vorgenommen. Der Hinweis auf Seite 13 dient lediglich der Erläuterung, dass die angegebenen Fahrzeugfrequenzierungen auch durch die Hessische Studie unterstützt werden.

Grundsätzlich wurde bei sämtlichen Berechnungen und Ansätzen die Parkplatzlärmstudie berücksichtigt.

2. Mitarbeiterparkplätze

Es wurden insgesamt 6 Mitarbeiterstellplätze mit je 4 Bewegungen im Tageszeitraum (2 Stellplatzwechsel tags) berücksichtigt.

3. Ausbreitungsberechnungen

In der Anlage sind die Ausbreitungstabellen für die Berechnungsvariante mit Lärminderungsmaßnahmen in Ergänzung zu unserem schalltechnischen Bericht Nr. LL3020.1/01 vom 27. 03. 2006 beigefügt. Bei der Ausbreitungsberechnung wurde – wie im schalltechnischen Bericht (Seite 21) angegeben – keine meteorologische Korrektur berücksichtigt ($C_o = 0$ dB).

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch das Staatliche Umweltamt die schalltechnische Untersuchung auf Plausibilität geprüft worden ist mit dem Ergebnis, dass mit Immissionsrichtwertüberschreitungen in der Nachbarschaft nicht zu rechnen ist.

2.3 Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen,, Postfach 4807, 48027 Münster;

Stellungnahme vom 15. August 2006

Inhalt:

„ den o.g. Bebauungsplan haben Sie mir zur Stellungnahme zugesandt. Hierzu verweise ich auf mein Schreiben vom 12. 01. 2006.

Demnach habe ich zur Aufrechterhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs angeregt, 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 Aufweitung der Fahrbahn bitte ich im Bebauungsplan darzustellen und anhand geeigneter Planunterlagen mit mir abzustimmen.

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

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

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. Seitens der Verkehrsplanung der Stadt Rheine ist ein entsprechender Entwurf erarbeitet worden. 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 ist durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert. Auf eine Darstellung der Planung im Bebauungsplanentwurf wird verzichtet; die im Plan dargestellte Verkehrsfläche ist ausreichend, um den geforderten Linksabbieger unterzubringen. Die geforderte Beteiligung zur Offenlage ist bereits erfolgt, die Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau vom 15. August erging im Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB.

2.4 Deutsche Telekom, Technikniederlassung Oldenburg, Pappelstraße 6, 48431 Rheine

Stellungnahme vom 31. Juli 2006

Inhalt:

Zu der o. a. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Deutschen Telekom AG berührt. Die Deutsche Telekom AG ist berechtigt, die Telekommunikationsanlagen (im Lageplan rot umrandet) in und zu dem Grundstück Salzbergener Straße 76 dau-

erhaft zu betreiben, zu unterhalten, erforderlichenfalls zu erneuern, sowie das Grundstück im hierfür erforderlichen Umfang zu betreten oder durch Bedienstete oder Beauftragte betreten zu lassen.

Über und in unmittelbarer Nähe sowie 50 cm beiderseits der Telekommunikationsanlagen dürfen ohne Zustimmung der Deutschen Telekom AG auf Grund und Boden keine Einwirkungen vorgenommen werden (Baumaßnahmen, Baumpflanzungen, Auslegen von Drainagerohren, usw.), durch die die Anlagen gefährdet oder beschädigt werden können.

Sollten Telekommunikationsanlagen verändert werden müssen, so sind die entstehenden Kosten der Deutschen Telekom zu erstatten.

Zur späteren Anbindung des Grundstücks „Nahversorgungszentrum“ an das öffentliche Telekommunikationsnetz ist es erforderlich, dem Vorhabenträger aufzuerlegen, sich während der Bauphase mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Münster, Dahlweg 112, 48153 Münster, Tel. (0251)902-7806, in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die Planung die Belange der Deutschen Telekom AG berührt werden. Es wird festgestellt, dass sich die angesprochenen Telekommunikationsanlagen nicht auf öffentlichen Flächen befinden, sondern auf Privatgelände verlegt worden sind. Die Sicherung dieser Anlagen bzw. die Kostenübernahme bei Veränderungen obliegt deshalb der Deutschen Telekom in Absprache mit dem Grundstückseigentümer. Hier waren bei Verlegung der Leitungen auf privaten Grundstücksflächen entsprechende Regelungen zu treffen. Eine nachträgliche öffentlich-rechtliche Sicherung durch Festsetzungen im Bebauungsplan ist nicht angezeigt.

Der Anregung, das zur der Anbindung an das öffentliche Telekommunikationsnetz eine Kontaktaufnahme zur der Telekom notwendig ist, wird durch Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplanentwurf entsprochen.

2.5 Sonstige Stellungnahmen

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

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

II. Bestätigung der Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" zu den während der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen zur Kenntnis und bestätigt diese.

III. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird festgestellt, dass

- a) durch die Ergänzung der textlichen Festsetzung 1.7 um Aussagen zur Sicherung der vorhandenen Grundwassermessstellen und des Verbotes der Versickerung von Niederschlagswasser, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- b) die betroffene Öffentlichkeit durch diese marginale Korrektur nicht unmittelbar betroffen wird, sowie
- c) die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange diese Ergänzung gefordert haben.

Der Rat der Stadt Rheine beschließt die unter Punkt a) beschriebene Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes nach den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeit) und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange).

IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03 Mai Juli 2005 (GV. NRW S. 498) wird der Bebauungsplan Nr. 144, Kennwort: "Goethestraße/Schillerstraße", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.