

Vorlage Nr. 411/06

Betreff: **7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine,
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. Feststellungsbeschluss 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	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereitstellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer der Begründung
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	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 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 Feststellungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt ist (Anlage 3). Sie ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen. Ausschnitte aus der Flächennutzungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2).

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

Inhalt:

„den 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 Lüdtkke).

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 Lüftungsbaus 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 Planungserfordernis 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:

Hinsichtlich der Einstufung des Bereiches Salzbergener Straße ist zu unterscheiden zwischen der Darstellung im Flächennutzungsplan und der Einstufung des Bereiches entsprechend der vorhandenen Nutzungen gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes geht es um die zukünftig gewünschte Entwicklung eines Bereiches nach der Art seiner baulichen Nutzung (Baufläche). Bei dieser Einstufung ist die zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorbereitenden Bauleitplanes tatsächlich vorhandene bauliche Nutzung nicht zwingend maßgebend für die Einstufung z.B. als „gemischte Baufläche“.

Die Einstufung eines Bereiches nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) aufbauend auf §§ 2-11 BauNVO basiert dagegen auf der tatsächlich in der Örtlichkeit vorhandenen Nutzungsstruktur. Eine entsprechende Einstufung ist Voraussetzung für die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauanträgen in Bereichen, in denen kein verbindlicher Bebauungsplan besteht.

Es wird festgestellt, das im angesprochenen Fall sich sowohl die Festlegung als „gemischte Baufläche“ im Flächennutzungsplan als auch die Einstufung als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO der in der Örtlichkeit vorhandenen Nutzung entspricht:

Der Bereich der Salzbergener Straße zwischen Konrad-Adenauer-Ring/Schleupestraße im Süden und Eisenbahnlinie Rheine-Quakenbrück im Norden ist im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche/MI“ dargestellt. In diesem Abschnitt 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, Reifenhandel, Gemüsehändler, Metzgerei, 2 Bäckereien, Fitness-Center, Lottoannah-

mestelle/Zeitschriftenhandel und Lebensmitteldiscounter. Die Aufzählung macht deutlich, dass es sich hier tatsächlich um ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO handelt und nicht um ein allgemeines oder reines Wohngebiet.

Eine Reihe der aufgeführten Nutzungen sind in einem Wohngebiet unzulässig, wie etwa Bürogebäude – ohne Wohnnutzung – die durch Dienstleister/Freiberufler genutzt werden. (Ärztehaus im Bereich Salzbergener Straße 48 und das Bürogebäude des Einwenders Salzbergener Straße 70 das komplett als Steuerberatungsbüro genutzt wird). Insgesamt wird deutlich, dass die vorhandenen Nutzungen entlang der Salzbergener Straße eine Einstufung des Bereiches als reines Wohngebiet gem. § 3 bzw. als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO nicht rechtfertigt. Selbst unter der Prämisse, dass der Betrieb „Willers“ den Bereich verlässt, ist eine Einstufung als Wohngebiet nicht zulässig. Die vorhandene Nutzungsmischung entlang der Salzbergener Straße soll auch zukünftig beibehalten werden, deshalb nimmt der Flächennutzungsplan in dem vorliegenden Fall die vorhandene Nutzung auf.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes zielt insgesamt darauf ab, ein durch die Flächennutzungsplanung abgesichertes, faktisch auch vorhandenes Mischgebiet bzw. Teile einer Wohnbaufläche in ein Sondergebiet/großflächiger Einzelhandel umzuwandeln. Dabei wird der großflächige Einzelhandel weiter spezifiziert in „Nahversorgungszentrum“. Die Ansiedlung eines Einkaufszentrums, das auf ein größeres Einzugsgebiet/gesamtes Stadtgebiet abzielt, wird nicht vorbereitet.

Die Firma Aldi betreibt an Standort Salzbergener Straße einen Filialbetrieb, der das gesamte Angebot des Discounters umfasst. Aufgrund der geringen Flächengröße des Marktes wird dieses Angebot jedoch in einer nicht mehr zeitgemäßen Form präsentiert. Ein Teil der Kaufkraft ist deshalb an den Standort Felsenstraße abgewandert. Auch der Standort Felsenstraße ist – wie die Filiale an der Salzbergener Straße – ein integrierter Standort. Beide Areale liegen eingebettet in Wohngebiete und dienen der Versorgung der Bevölkerung im Umfeld. Im Bereich „Felsenstraße“ ist zu beachten, dass das umgebende Wohnbaugebiet gegenwärtig noch nicht vollständig realisiert ist und deshalb der Eindruck entstehen kann, es handelt sich um einen Nahversorgungsbereich, der nicht in Wohnbebauung integriert ist. Nach Realisierung der projektierten Umgebungsbebauung wird dieser Markt auch städtebaulich-architektonisch integriert sein.

Durch die teilweise Verlagerung der Kaufkraft an den Standort „Felsenstraße“ erhöht sich das Verkehrsaufkommen. Diese Einschätzung wird aus gesamtstädtischer Sicht getroffen: Um das Verkehrsaufkommen für die Deckung des täglichen Bedarfs zu minimieren, ist es Aufgabe der Stadtplanung, entsprechende Nahversorgungsstandorte in Wohnungsnähe bereitzustellen, die vom einem möglichst großen Anteil der Bevölkerung auch noch zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden können. Die Frage nach der Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist deshalb auf gesamtstädtischer Ebene zu beantworten. Die Realisierung des Konzeptes einer wohnungsnahen Versorgung setzt die Sicherung bzw. Entwicklung von Nahversorgungszentren in – bezogen auf Wohnstandorte – verkehrsgünstiger Lage voraus. Der Standort an der Salzbergener Straße entspricht dieser Vorgabe und soll deshalb langfristig gesichert werden.

Hinsichtlich der Standortverlagerung des Betriebes Willers ist anzumerken, dass eine Erweiterung auf dem angesprochenen Flächenpotential theoretisch möglich wäre, die Erweiterung jedoch planungsrechtlich an diesem Standort nicht unbedenklich ist. Bei einer Vergrößerung wäre zu klären, ob es sich dann noch um einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb handelt. Sobald der Betrieb diese Einstufung verliert – z.B. wegen eines großen Fuhrparks und der damit verbundenen Emissionen – wäre er im Mischgebiet unzulässig. Um hier Konflikten mit der Nachbarschaft vorzubeugen, ist die Verlagerung des Betriebes in ein Gewerbegebiet vorgesehen.

Es wird festgestellt, dass das angesprochene Nahversorgungszentrum von dem Zusammenspiel der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen lebt. Dabei wird ein Discountmarkt – wie etwa Aldi – als Frequenzbringer gesehen. Diese Einschätzung wird z.B. von dem an der Salzbergener Straße seit ca. 20 Jahren ansässigen Fleischerfachbetrieb Loh mitgetragen (vgl. Eingabe zum parallel laufenden Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 144, Vorlage Nr. 419, Punkt I. 1.1). Der bestehende Aldi-Markt ist mit ca. 450 qm nicht zukunftsfähig (Aussage des Betreibers des Discountmarktes und des Fachgutachters zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine). Diese Einschätzung wird mitgetragen durch die bei der Stadt Rheine bekannt gewordenen Schwierigkeiten bei den Überlegungen zur Nachnutzung des Geschäftslokals. Vom Eigentümer selbst wird das Haus als baulich abgängig bezeichnet. Aus den Gesprächen, die seitens der Stadt Rheine mit anderen Anbietern aus dem Bereich Lebensmitteleinzelhandel/Discountmarkt geführt worden sind, ist zu entnehmen, dass die Größe des Ladenlokals – in Zusammenhang mit der unzureichenden Stellplatzanzahl und deren mangelhaften Anfahrbarkeit – eine weitere Nutzung stark einschränkt. Eine Nachnutzung durch einen Discounter/Lebensmittelhandel wird in den Geschäftsräumen nicht mehr als marktgängig angesehen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 verfolgt das Ziel, eine Nahversorgung für die Bewohner des Stadtteils Wietesch/Schleupe zu sichern. Die Realisierung dieses Vorhaben ist weder durch die Inhalte der Flächennutzungsplanänderung noch durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes an einen bestimmten Investor oder Betreiber des Lebensmitteldiscountmarktes gebunden. Jeder, der über die Flächen, auf denen das Nahversorgungszentrum geplant ist, verfügt, könnte die Inhalte des Bebauungsplanes realisieren. Die getroffenen Festsetzungen – insbesondere hinsichtlich der Sortimentsbeschränkung und der maximal zulässigen Verkaufsflächen – sind abgestimmt auf die zur Nahversorgung notwendigen Größenordnungen unter Beachtung der Zentrenverträglichkeit. Zur Sicherung der Zentrenverträglichkeit ist die Nachnutzung des alten Aldi-Marktes von entscheidender Bedeutung. Eine Nachnutzung mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten kann über Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden, die Nachnutzung durch einen weiteren Anbieter aus dem Bereich Discountmarkt/Lebensmittelhandel ist jedoch aufgrund der entsprechend erteilten Baugenehmigung nicht möglich. Aufgrund der geringen Verkaufsfläche besteht eine sehr geringe Gefahr, dass hier ein weiterer entsprechender Anbieter einzieht, um diese Möglichkeit jedoch weiter einzuschränken, soll auf die Ausübung der Mietoption durch den jetzigen Mieter zurückgegriffen werden. Dieses Vorgehen ist durch die Inhalte des zwischen der Stadt Rheine und dem Investor geschlossenen städtebaulichen Vertrages gesichert. Die Ansiedlung eines weiteren Anbie-

ters aus dem Bereich Lebensmittel würde zu einem städtebaulich-funktional unerwünschten Überbesatz mit entsprechenden Angeboten im Stadtteil Wietesch/Schleupe führen.

Bei dem angesprochenem Telekommunikationsladen handelt es sich um einen Anbieter von zentrenrelevanten Sortimenten. Entsprechende Angebote sind – zur Sicherung der Innenstadt – in Nahversorgungsbereichen auszuschließen. Bei einem Lebensmitteldiscounter handelt es hingegen um ein Angebot, das der Versorgung der Bevölkerung mit täglichem Bedarf dient und deshalb wohnungsnah angeboten werden sollte.

Die Bauleitplanung trifft keine Aussage über die zukünftigen Betreiber des Lebensmitteldiscountmarktes, des Getränkemarktes oder des Cafés/Backshops. Die Inhalte der Planung fördern deshalb nicht die Konzentration auf einen Anbieter, vielmehr werden nur Aussagen getroffen zu den – im Verhältnis zu den anderen Versorgungsbereichen – zulässigen Sortimenten und deren maximale Größenordnungen. Ein Eingriff in den allgemeinen Wettbewerb erfolgt nicht.

Das durch die Bauleitplanung vorgezeichnete Nahversorgungszentrum übernimmt keine überörtliche Versorgungsfunktion. Die getroffenen Festsetzungen dienen vielmehr dazu, sowohl die Auswirkungen – z.B. Kaufkraftabzug – aus der Innenstadt von Rheine und den benachbarten Gemeinden zu minimieren bzw. auszuschließen. Das vorgezeichnete Angebot ist darauf abgestellt, die Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Schleupe/Wietesch mit Gütern des täglichen Bedarfs zu sichern. Angebote für periodischen oder längerfristigen Bedarf – z.B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Schmuck und Optik – werden ausgeschlossen. Es wird somit kein Angebot zugelassen, das eine überregionale Ausstrahlung hat.

Die Behauptung, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes die in den sechziger Jahren einsetzende Entflechtung von emittierendem Gewerbe und Wohnbebauung wieder umkehrt, geht an den tatsächlich in der Örtlichkeit vorhandenen Nutzungen vorbei: Im Änderungsbereich ist bereits ein Lebensmitteldiscounter vorhanden, der im Rahmen einer Verlagerung eine zeitgemäße, größere Verkaufsfläche erhalten und durch einen Getränkemarkt und Backshop ergänzt werden soll. Dafür werden zwei Gewerbe-/Handwerksbetriebe ausgelagert. Die von diesen Betrieben gegenwärtig ausgehenden Emissionen – z.B. Ladetätigkeit, Bewegungen des Fuhrparks – werden zukünftig die Umgebung nicht mehr belasten. Vielmehr bildet die Verlagerung dieser beiden Betriebe den Abschluss der angesprochenen Entflechtung von Wohnen und Gewerbe. Der an die Stelle des Gewerbes tretende Einzelhandel ist in seinen Emissionen untersucht worden mit dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der im verbindlichen Bauleitplan enthaltenen Vorgaben, die Umgebung nicht mit unzumutbaren Emissionen belastet wird. Der gewählte Standort liegt zentral im Ortsteil Schleupe/Wietesch. Die Entwicklung und Sicherung dieses angestammten Standortes für Nahversorgung bildet den Ausgleich zwischen den Ansprüchen der Stadtteilbevölkerung an einen wohnungsnahen Versorgungsschwerpunkt und den Ansprüchen der direkt an den Standort angrenzenden Wohnbevölkerung. Der geplante Nahversorgungsstandort wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung so konzipiert, dass die angrenzenden Wohngebäude entsprechend den Richtwerten der TA Lärm vor entsprechenden Emissionen geschützt werden: z.B. liegen die geplanten Gebäude

als Puffer zwischen der zugehörigen Stellplatzanlage und den nördlich angrenzenden Wohnbebauung.

Die angesprochenen Flächen im Bereich Ellinghorst liegen in Bezug auf die Zentralität im Stadtteil Schleupe/Wietesch weiter ab vom Siedlungsschwerpunkt, so dass ein Standort an dieser Stelle ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen hervorrufen würde.

Die Anregungen in Bezug auf die Emissionen der geplanten Verlagerung beziehen sich auf Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 144 und werden deshalb im parallel laufenden Verfahren berücksichtigt (vgl. Vorlage Nr. 419/06).

1.2 Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass aus 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 1992 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 Gut-

achter 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 Bebauungsplanes 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 festgestellt, dass sich die vorgetragenen Anregungen auf Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 144 beziehen. Sie werden deshalb im parallel laufenden Verfahren berücksichtigt (vgl. Vorlage 419/06).

2.2 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. Feststellungsbeschluss nebst Begründung

Der Rat der Stadt Rheine beschließt die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: "Goethestraße/Schillerstraße", nebst Begründung.