

Begründung

**zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt
Rheine, Kennwort: „Goethestraße/Schillerstraße“**

1. Anlass der Planänderung; Planerfordernis

Den Anstoß für eine städtebauliche Planung im Bereich der Salzbergener Straße zwischen Goethestraße und Schillerstraße gaben die Betreiber eines in der Örtlichkeit vorhandenen Lebensmitteldiscountmarktes und der Eigentümer eines Heizungs-, Klima- und Sanitärfachbetriebes. Der Discountbetrieb entspricht am bestehenden Standort von der Verkaufsfläche und dem Stellplatzangebot nicht mehr den gewandelten Ansprüchen an einen zeitgemäßen Vertriebsstandort. Laut Auskunft eines Vertreters des Discountmarktes ist für den bestehenden Markt an der Salzbergener Straße ein erheblicher Rückgang des Umsatzes zu verzeichnen. Aufgrund der bestehenden Einschränkungen (mit ca. 450 m² Verkaufsfläche eine zu geringe Größe, mit 26 eine zu geringe Stellplatzzahl) verlagert sich ein Teil der Kaufkraft auf den höherwertigen Standort an der Felsenstraße im Ortsteil Dutum der Stadt Rheine. Diese Verlagerung verursacht ein unnötiges Verkehrsaufkommen.

Auch der Handwerksbetrieb hegt Erweiterungsabsichten, die jedoch nur durch eine Standortverlagerung zu realisieren sind. Nach Abschluss dieser Betriebsverlagerung bietet sich die Möglichkeit eines Flächenrecyclings durch den Discountmarkt, da das Betriebsgelände einschließlich des Standortes einer aufgegebenen Tankstelle und eines weiteren Gewerbebetriebes eine Größe aufweist, die eine adäquate Verkaufsflächenerhöhung und Verbesserung der Stellplatzsituation ermöglicht.

Im neuen vom Rat der Stadt Rheine am 08. November 2005 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine, das sich auf ein vom Gutachterbüro Junker & Kruse, Dortmund erarbeitetes Einzelhandelsgutachten stützt, wird festgestellt, dass Nahversorgungsmöglichkeiten für diesen Bereich der Stadt unverzichtbar sind. Der bestehende Discountmarkt versorgt darüber hinaus auch einen Teil der Bevölkerung in der westlichen Innenstadt.

Die projektierte Verlagerung des Discountmarktes auf die andere Seite der Salzbergener Straße und die damit einhergehende Verkaufsflächenerweiterung dient in Verbindung mit der Unterbringung eines Getränkemarktes und eines Backshops/Cafes der Stärkung des Nahversorgungszentrums an der Salzbergener Straße. Den Verbrauchern soll hier ein kompaktes zukunftsfähiges Nahversorgungsangebot gemacht werden.

Für den beabsichtigten Ausbau des Nahversorgungsangebotes besteh nach den Untersuchungen des o.a. Gutachterbüros nicht nur ausreichendes Kaufkraftpotential, sondern es besteht vielmehr die Notwendigkeit eines Ausbaus,

um langfristig diesen Standort als Nahversorgungszentrum zu sichern. Eine Schädigung anderer Nah- und Grundversorgungszentren ist damit nicht verbunden. Auch die Innenstadtentwicklung wird nicht beeinträchtigt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung bezieht sich auf Flächen auf der Nordseite der Salzbergener Straße im Bereich des Standortes eines Betriebes aus dem Bereich Heizung, Klima und Sanitär. Katastermäßig ergibt sich folgende Abgrenzung:

im Norden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 726 und 132;

im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 132, durch die nördliche Grenze der Flurstücke 135, 134 und 132, durch die westliche Grenze des Flurstücks 133;

im Süden: durch die Nordseite der Salzbergener Straße;

im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 725 und 726.

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

3. Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Münsterland weist das Änderungsgebiet als Wohnsiedlungsbereich aus. Insofern wird gemäß § 1 Abs. 4 BauGB dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung Rechnung getragen.

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

Der Standort des Nahversorgungszentrums liegt innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Rheine-Stadt und ist umgeben von Wohnbebauung bzw. einer Mischgebietsnutzung entlang der Salzbergener Straße. Mit der beabsichtigten Sondergebiets-Darstellung sollen Einzelhandelsnutzungen mit insgesamt max. 1.580 qm Verkaufsfläche planungsrechtlich gesichert werden. Andere zentrale Versorgungsbereiche im Stadtraum werden dadurch nicht gefährdet. Insofern

kann von einer räumlichen und funktionalen Zuordnung zu den Siedlungsschwerpunkten gesprochen werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt derzeit für den Änderungsbereich noch gemischte Baufläche (Mischgebiet) bzw. Wohnbaufläche dar. Diese Ausweisung entspricht nicht der geplanten Erhöhung der Attraktivität des Nahversorgungszentrums durch die projektierte Vergrößerung der Verkaufsfläche und Standortverlagerung des bestehenden Discountmarktes und der dafür notwendigen Sondergebietsfestsetzung.

Die Umwandlung von gemischter Baufläche bzw. Wohnbaufläche in Sondergebiet wird in einem Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB vollzogen: Gleichzeitig wird der Bebauungsplan Nr. 144, Kennwort „Goethestraße/Schillerstraße“ aufgestellt.

4. Bestandsaufnahme, Bestandsanalyse

4.1 Lage im Stadtgebiet/Prägung

Der Änderungsbereich liegt nördlich des Citybereichs der Stadt Rheine im Stadtteil Wietesch/Schleupe ca. 1 km Luftlinie von der Innenstadt (Marktplatz) entfernt.

Der Stadtteil Wietesch/Schleupe bietet städtebaulich/architektonisch ein einheitliches Bild. Die im Stadtteil vorhandenen mehrgeschossigen Gebäude finden sich vornehmlich entlang der Salzbergener Straße einschließlich direkt angrenzender Seitenstraßen. Das übrige Siedlungsgebiet wird geprägt durch Einfamilienhausbebauung in unterschiedlichster Ausprägung.

Das derzeitige Nahversorgungszentrum mit erdgeschossiger Geschäftsnutzung erstreckt sich zurzeit beidseitig entlang der Salzbergener Straße vornehmlich zwischen der Goethestraße und der Bahnlinie Rheine – Quackenbrück. In diesem Bereich findet sich eine Vielzahl geschäftlicher Nutzungen (u.a. Bäckereien, Getränkemarkt, Tankstelle, Metzgerei, Telekommunikationsladen, Drogeriemarkt, Gaststätte, Restaurant, Fitness-Center). Die vorhandenen Versorgungseinrichtungen sind dabei räumlich verstreut angesiedelt, es findet sich kein direkter Versorgungsschwerpunkt.

4.2 Verkehr; Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich wird durch die Salzbergener Straße erschlossen, die als Bundesstraße 65 den Bereich an das überregionale Verkehrsnetz anbindet. Diese Verkehrsachse ist beidseitig mit separaten Fuß- und Radwegen ausgestattet, wodurch auch ein Anschluss an das in der Stadt Rheine vorhandene Radwegenetz gesichert ist.

Die Salzbergener Straße wird von der StadtBuslinie C 12 Saline/Naturzoo bedient mit der Haltestelle „Schillerstraße“. Sie wird im 30- Minuten-Takt angefahren, sodass auch eine optimale Anbindung an das in der Stadt Rheine vorhandene ÖPNV-Netz gegeben ist.

Der Bahnhof der DB-AG in der Innenstadt von Rheine ist ca. 1,1 km vom Änderungsbereich entfernt. Von hier aus sind attraktive, mit guter Taktfolge ausgestattete Verbindungen in Richtung Emden/Norddeich und Münster (IC-Anschluss) sowie Osnabrück (IC-Anschluss) und Bad Bentheim/Amsterdam vorhanden. Damit sind auch die Angebote des schienengebundenen ÖPNV's gut zu erreichen.

Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche innerhalb eines weitgehend bebauten Quartiers. Entsprechend sind alle notwendigen technischen Infrastruktureinrichtungen vorhanden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über das städtische Kanalnetz im Mischsystem.

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

Gemäß Löschwasserbereitstellungsplan können, laut DVGW Arbeitsblatt W 405 im Umkreis von 300 Metern 96 m³/h Löschwasser aus dem Trinkwasserversorgungssystem der EWR zur Verfügung gestellt werden. Diese Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der zwischen der EWR und der Stadt Rheine geschlossenen Vereinbarung zur Bereitstellung von Löschwasser durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem. Die bereitstehende Menge von 96 m³/h ist nach Auskunft der örtlichen Feuerwehr ausreichend, um in einem Wohngebiet den Grundfeuerschutz sicherzustellen. Für die großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist im Baugenehmigungsverfahren ein gesondertes Brandschutzkonzept vorzulegen, somit kann auch für diese Vorhaben im Änderungsbereich der Feuerschutz gesichert werden.

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

4.3 Immissionen

Das Plangebiet wird von der Bundesstraße B 65 (Salzbergener Straße) tangiert. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens ist das Plangebiet mit Verkehrsemissionen vorbelastet. Durch die projektierten Nutzungen wird sich an dieser Situation nichts wesentliches ändern, da zum einen der bereits im Plangebiet vorhandene Lebensmitteldiscountmarkt lediglich verlagert und vergrößert werden soll, zum anderen aber zur Freiräumung des neuen Standortes zwei Gewerbebetriebe aus dem Bereich Heizung, Klima, Installation aus-

gesiedelt werden müssen. Die von diesen Betrieben ausgehenden Emissionen entfallen damit nach Realisierung der geplanten Einzelhandelsnutzungen. Das parallel laufende Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 144 wird durch die Aufstellung einer schalltechnischen Untersuchung begleitet. Zusammengefasst kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums keine unzulässigen Geräuschmissionen verursacht. Die im Gutachten zur Erreichung dieses Zieles zu treffenden Maßnahmen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf gesichert.

4.4 Natur und Freiraum

Der relativ ebene Änderungsbereich befindet sich ca. 38 m über NN. Der Bereich ist der naturräumlichen Einheit „Salzbergener Emstal“ zuzuordnen, die geologischen Ablagerungen entstanden im Pleistozän. Als Bodentyp herrscht der „Plaggenesch“ vor.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines überwiegend dicht bebauten Quartiers. An Grünstrukturen im Quartier sind lediglich wohnungsbezogene Privat-, Mieter- oder Gemeinschaftsgärten vorhanden. Die Fläche selbst wird gegenwärtig gewerblich genutzt durch einen Heizungs- und Sanitärinstallationsbetrieb. Zusätzlich finden sich die Anlagen einer aufgegebenen Tankstelle, die als Zwischennutzung einem Verkauf von Rasenmähern dient und ein weiterer Betrieb aus dem Bereich Kälte-/Klimatechnik. Ausgehend von diesen Nutzungen ist der Änderungsbereich weitgehend bebaut bzw. es finden sich befestigte Rangier- und Abstellflächen.

Entsprechend der Lage im „Salzbergener Emstal“ ist vom Änderungsbereich die Emsaue in unmittelbarer Entfernung zu erreichen. Dieser wichtige Naherholungsbereich für die Rheinenser Bevölkerung bietet ideale Möglichkeiten der wohnungsnahen Erholung. Der Bereich der Emsaue ist Bestandteil des Landschaftsplanes Emsaue-Nord und ist darüber hinaus als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Im Änderungsbereich selbst finden sich jedoch keine gesetzlich geschützten Teile von Natur und Landschaft, wie etwa Naturdenkmäler bzw. geschützte Landschaftsbestandteile.

5. Inhalt der Planänderung/Art der baulichen Nutzung

Gegenwärtig ist die Bauzeile entlang der Salzbergener Straße als gemischte Baufläche/Mischgebiet im Flächennutzungsplan dargestellt. Das im Blockinnenbereich liegende Areal ist klassifiziert als Wohnbaufläche. Die Fläche soll insgesamt umgewandelt werden in „Sondergebiet/großflächiger Einzelhandel“ mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ mit max. 1.580 m² Verkaufsfläche. Dies ist erforderlich, weil die geplanten Vorhaben insgesamt als „Einkaufszentrum“ bzw. der Lebensmitteldiscountmarkt schon allein als „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO einzuordnen ist.

Das Sondergebiet könnte insbesondere die Realisierung/Verlagerung eines Discountmarktes mit max. 900 m² Verkaufsfläche und eines Getränkemarktes mit maximal 500 m² Verkaufsfläche sowie eines Backshops/Cafes dienen. Die Größenordnung der Fläche ist so gewählt, dass die für die Vorhaben notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht werden können.

Mit der Beschränkung des Nahversorgungszentrums auf maximal 1.580 m² Verkaufsfläche soll eine „ausufernde“ Einzelhandelsentwicklung an diesem Standort ausgeschlossen werden. Die Änderung verfolgt das Ziel, einerseits eine marktgerechte Entwicklung eines im Bereich Salzbergener Straße vorhandenen Discountmarktes zu ermöglichen, andererseits aber auch die Entwicklung dieses Einzelhandelsstandortes einzugrenzen, um eine Überdimensionierung zu Lasten anderer Nah- und Grundversorgungszentren zu verhindern.

Auf der Ebene der parallel laufenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144, Kennwort: „Goethestraße/Schillerstraße“ wird durch entsprechende Festsetzungen geregelt, dass eine mögliche Nachnutzung des aufzugebenden Discountmarktes mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausgeschlossen wird um Schädigungen für die Innenstadt auszuschließen. Der Ausschluss nahversorgungsrelevanter Sortimente durch die Bauleitplanung ist jedoch nicht gerechtfertigt, da die derzeitige Nutzung genehmigt ist. Hier soll eine privatrechtliche Sicherung gegen die Ansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscounters erfolgen. Der bisherige Discounter verfügt maximal bis zum Jahre 2019 über die Fortführung des Mietvertrages und durch die Nutzung von entsprechenden Optionen über die Möglichkeit, die Nachnutzung zu bestimmen. Schon aus eigenem Interesse wird der Discounter die Ansiedlung eines konkurrierenden Lebensmitteldiscounters verhindern.

Insgesamt ist damit ein Ausbau des Nahversorgungszentrums und die langfristige Sicherung dieses Standortes ohne Schädigung anderer Nah- und Grundversorgungszentren sowie der Innenstadtentwicklung möglich.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Der ca. 6.040 m² große Änderungsbereich umfasst bereits seit langem bebaute und gewerblich genutzte Flächen an der Nordseite der Salzbergener Straße, im Stadtteil Wietesch, ca. 1 km nordwestlich der Stadtmitte. Der Planbereich liegt innerhalb eines überwiegend dicht bebauten, innerstädtischen Wohnquartiers.

Der wirksame Flächennutzungsplan weist den Planbereich entlang der Salzbergener Straße bisher als gemischte Baufläche/Mischgebiet aus, während im rückwärtig gelegenen Innenbereich Wohnbaufläche dargestellt ist. Das Gelände soll nunmehr insgesamt in „Sondergebiet/großflächiger Einzelhandel mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ mit maximal 1.580 m² Verkaufsfläche umgewandelt werden.

Vorrangiges Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, die Verlagerung und Vergrößerung des bereits seit längerem an der Südseite der Salzbergener Straße bestehenden Lebensmitteldiscounters planungsrechtlich vorzubereiten, da an dem bisherigen Standort keine weitere Entwicklungsmöglichkeit mehr besteht. Zusätzlich zu dem auf etwa 900 m² Verkaufsfläche zu erweiternden Discountmarkt, soll im Sondergebiet auch ein Getränkemarkt mit 500 m² Verkaufsfläche angesiedelt werden. Mit den geplanten Ansiedlungen soll an dem bereits etablierten Standort ein zukunftsfähiges Nahversorgungszentrum entsprechend dem vom Rat der Stadt Rheine beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept realisiert werden.

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

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

Tab. 1: Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch Bundesimmissionschutzgesetz incl. Verordnungen	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen. Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW Baugesetzbuch	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> * die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, * die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, * die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensräume sowie * die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> * die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie * die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen.
Boden	Bundesbodenschutzgesetz Baugesetzbuch	Ziele des BBodSchG sind <ul style="list-style-type: none"> * der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere u. Pflanzen, als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, sowie als Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche u. siedlungsbezogene u. öffentliche Nutzungen. * der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, * Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, * die Förderung der Boden sanierung (Altlasten u. a.). Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung

Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz incl. Verordnungen TA Luft	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Luftverunreinigungen, Wärme, Strahlen u. a.). Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen.
------	--	--

Direkte, für das eigentliche Plangebiet relevante Ziele von Fachplänen existieren nur in Form des Regionalplanes des Regierungsbezirkes Münster, Teilabschnitt Münsterland, der in Nordrhein-Westfalen gleichzeitig auch den Landschaftsrahmenplan darstellt. Die für den Planbereich relevanten Aussagen des Regionalplanes sind Kap. 6.2.1 zu entnehmen. Ein Landschaftsplan besteht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und sein Umfeld nicht, da es sich um einen Innenbereich handelt. Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes sind in Rheine derzeit nicht vorhanden.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Planungsrechtliche Vorgaben

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

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

Anthropogene Nutzungen und Einflüsse

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

Das an den Planbereich unmittelbar angrenzende Gelände südlich der Salzbergener Straße, weist eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe auf. Der größte Teil des Bereiches wird zur Zeit von einem Lebensmitteldiscountmarkt mit ca. 450 m² Verkaufsfläche und einer Stellplatzfläche für etwa 26 Fahrzeuge eingenommen. Die Salzbergener Straße ist im Umfeld des Planbereiches beidseitig durchgehend bebaut und weist eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe auf. Die ansässigen kleineren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Gastronomiebetriebe bieten ein vielfältiges Versorgungsspektrum und bilden zusammen die Hauptgeschäftslage im Stadtteil Wietesch.

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

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

Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich lässt sich der Planbereich der Großlandschaft „Nordhorn-Bentheimer-Sandgebiet“ (580) und hier der naturräumlichen Untereinheit 580.09, „Salzbergener Emstal“ zuordnen (Meisel 1961). In diesem insgesamt verhältnismäßig breiten Abschnitt des Emstales, traten ursprünglich verbreitet Eichen-Hainbuchenwälder und Eichen-Auenwälder auf. Auf den trockenen Standorten, zu denen der Planbereich gehört, dominierten Buchen-Eichenwälder. Der Planbereich befindet sich im städtischen Kernsiedlungsbereich und ist

bereits seit langem bebaut und der natürlichen Entwicklung oder einer landwirtschaftlichen Bodennutzung entzogen. Typische Elemente des Naturraumes sind heute nicht mehr zu finden. Dies gilt auch für das nähere Umfeld des Planbereiches.

Geologie und Boden

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

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

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

Teile des Änderungsbereiches sind als Altlastenflächen erfasst und teilweise auch im Flächennutzungsplan als „Flächen deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet. Zum einen gilt dies für das ehemalige Tankstellengelände Salzbergener Straße 82 (Flurstück 725, Größe: ca. 1.570 m²). Der Altstandort wird im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt mit der ISAL-Nr. 0837100059 geführt. Nach den Unterlagen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt gibt es Anhaltspunkte, dass im Bereich der Tanks Bodenverunreinigungen vorliegen können. Im Zuge der anstehenden Abrissarbeiten, die noch in diesem Jahr vom damaligen Betreiber der Tankstelle durchgeführt werden, wird die Bodenbelastung in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde analysiert und es werden die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Es ist insofern davon auszugehen, dass eine vollständige Sanierung dieses Altstandortes bis Ende 2006 erfolgt.

Südlich der Salzbergener Straße befindet sich der Altstandort „ehemalige chemische Reinigung Nieweler, Salzbergener Straße 87 a-e“, der mit der ISAL-Nr. 2137100142 im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt geführt wird. An dem Standort wird seit mehr als 10 Jahren eine Grundwassersanierungsanlage betrieben. Art und Umfang der Belastung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen sind bekannt. Teile des Änderungsbereiches befinden sich im Bereich der nachgewiesenen „Abstromfahne“ des belasteten Grundwassers.

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. Dem Kreis Steinfurt als untere Bodenschutzbehörde liegen derzeit keine Erkenntnisse vor, die darauf hindeuten, dass dieses Gelände im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden muss als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“.

Wasser

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

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

Die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes wird durch den in der Salzbergener Straße vorhandenen Mischwasserkanal gewährleistet.

Luft

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

Lärm

Der gesamte Planbereich ist durch den starken Straßenverkehr auf der Salzbergener Straße (B 65) erheblich lärmvorbelastet. Die Salzbergener Straße weist nach Verkehrserhebungen der Stadt Rheine aus dem Jahr 2000, eine durchschnittliche Verkehrsmenge von ca. 15.400 Kfz/24 Stunden auf. Der Lkw-Anteil liegt tagsüber bei etwa 3,8 % und nachts bei ca. 0,9 %.

Zu dem parallel laufenden Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 144 wurde eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der für die Planung relevanten Verkehrslärmsituation und der von dem projektierten Nahversorgungszentrum zu erwartenden Lärmemissionen erstellt (Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen, vom 27.03.2006).

Die bezüglich Verkehrslärm für Mischgebiete und Sondergebiete geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau von 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts, werden danach in einem Bereich von 42-50 m Tiefe beiderseits der Fahrbahnachse der Salzbergener Straße deutlich überschritten. Die Verkehrslärmimmissionen liegen in diesem Bereich zwischen 75 und 60 dB (A). Zur Nachtzeit (22-6 Uhr) liegen die Verkehrslärmimmissionen in diesem Bereich insgesamt über 50 dB (A). Im Bebauungsplanentwurf werden die entsprechenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) graphisch dargestellt und die notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Neben den für den Planbereich besonders relevante Verkehrslärmimmissionen ist auch auf die Lärmemissionen der im Geltungsbereich derzeit bestehenden gewerblichen Nutzungen hinzuweisen. Von den im Planbereich aktuell ansässigen Betrieben (2 Betriebe des Heizung, Klima, Sanitärgerätes und ein Handel- und Reparaturbetrieb für Garten- und Forstgeräte) gehen Lärmentwicklungen aus, die die angrenzende Wohnbebauung beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für An- und Abfahrt sowie Be- und Entladung der Betriebsfahrzeuge und eingeschränkt auch für Fahrzeugbewegungen auf den Mitarbeiter- und Kundenparkplätzen. Nähere Angaben zu Höhe und Intensität dieser bestehenden Gewerbelärmemissionen liegen der Stadt Rheine jedoch nicht vor.

Klima

Das Rheiner Stadtgebiet liegt im Klimabezirk Münsterland. Das Klima ist vom atlantischen Einfluß geprägt. Relativ feuchte und kühle Sommer und milde Winter sind hierfür charakteristisch. Die Hauptwindrichtung ist Südwest. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt bei etwa 730 mm.

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

Biotoptypen, Flora und Fauna

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

Derzeit sind etwa 80 % des Planbereiches mit Gebäuden, Hof- und Stellplatzflächen voll versiegelt. An dem im Planbereich liegenden, zum Betrieb Willers gehörenden, Wohngebäude Salzbergener Straße 76 ist eine etwa 500 m² große Gartenflächen mit Rasenfläche und einzelnen Laub- und Nadelgehölzen vorhanden. Eine weitere Grünfläche (Rasenfläche und Zierstrauchpflanzung) ist am Mitarbeiterparkplatz, am Eingangsbereich der Firma Willers vorhanden.

Auf den im Planbereich liegenden, gewerblich genutzten Grundstücken Salzbergener Straße 76, 78 und 82 ist Baumbestand aus einzelnen Laub- und Nadelbäumen mit Stammumfängen von 20 bis 140 cm verstreut vorhanden. Die Bäume befinden sich innerhalb oder randlich der befestigten Flächen und auf mit Hecken und Ziersträuchern bestandenen Grünstreifen sowie am Rand der Gartenfläche auf dem Betriebsgelände Willers.

Im näheren Umfeld des Planbereiches sind keine hochwertigen oder großflächigen Biotop-elemente vorhanden, wenngleich angrenzend auch größere Gartenflächen mit zum Teil dichterem Gehölzbestand liegen und nach Norden hin die räumliche Nähe zu den Gehölzbeständen und Grünflächen im Bereich der Emsaue gegeben ist.

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

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Mit dem geplanten Bau eines Lebensmitteldiscountmarktes mit maximal 900 m² Verkaufsfläche und eines Getränkemarktes mit maximal 500 m² Verkaufsfläche sowie einer Stellplatzfläche für etwa 90 Fahrzeuge, können für die angrenzende Wohnbebauung Beeinträchtigungen, insbesondere durch die von den gewerblichen Nutzungen ausgehenden Lärmemissionen neu entstehen.

Daher wurden im parallel laufenden Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 144 die zu erwartenden Geräuschemissionen des geplanten Nahversorgungszentrums durch ein schalltechnisches Gutachten (Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen, vom 27.03.2006) untersucht und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm im Bebauungsplanentwurf entsprechend festgelegt.

Unter Zugrundelegung der im Kap. 6.2.4 näher ausgeführten und mit dem Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen, kommt das schalltechnische Gutachten zu dem

Schluss, dass von dem geplanten Nahversorgungszentrum keine erheblichen Lärmbeeinträchtigungen für die im Umfeld lebenden oder arbeitenden Menschen ausgehen werden.

Aufgrund der Tatsache, dass die Salzbergener Straße (B 65) bereits heute eine sehr hohe Verkehrsdichte aufweist (ca. 15.400 Kfz/Tag) und der in dem Nahversorgungszentrum projektierte Lebensmitteldiscountmarkt bereits seit Jahren auf der Südseite der Salzbergener Straße existiert, wird trotz der wesentlichen Vergrößerung der Verkaufsfläche und der Stellplatzfläche sowie des neu hinzu kommenden Getränkemarktes, nicht mit einer merklichen Erhöhung der Fahrzeugmengen auf der Salzbergener Straße gerechnet. Es wird also insgesamt davon ausgegangen, dass sich die aus dem öffentlichen Straßenverkehr resultierenden

Lärm- und Schadstoffimmissionen mit Umsetzung der Planung nicht in erheblichem Umfang erhöhen werden. Zusätzliche Belastungen für die Anlieger der Salzbergener Straße gehen von der Planung also nicht aus.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes werden mit Umsetzung des Vorhabens der vereinzelt vorhandene Baum- und Gehölzbestand sowie die Rasenflächen und Schnitthecken mit Umsetzung des Vorhabens beseitigt. Hiervon betroffen sind folgende Einzelbäume: 1 Hainbuche, Brusthöhendurchmesser (BHD) 45 cm / 4 Säuleneichen, BHD 10, 10, 20 u. 25 cm / 1 Eiche, BHD 30 cm / 4 Schwarzkiefern, BHD 25-35 cm / 1 Spitzahorn, BHD 30/30/30 cm / 1 Hainbuche, BHD 20 cm / 1 Birke, BHD 18/18/30 cm / 1 Schwarzkiefer, BHD 30 cm / 3 Fichten, BHD 10-12 cm / 1 Erle, BHD 10 cm / 2 Kirschen, BHD 15 u. 40 cm / 1 Feldahorn, BHD 40 cm / 1 Zirbelkiefer, BHD 25 cm und 8 Obstbäume, BHD 4-8 cm.

Außerhalb des Sondergebietes resultieren aus der Planung keine unmittelbaren Auswirkungen auf vorhandene Grünflächen oder Gehölzbestände. Insgesamt hat die Planung keine erheblichen, negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, da der Planbereich keine wesentlichen Lebensraumfunktionen und Habitatqualitäten aufweist. Es sind auch keine relevanten Auswirkungen auf die im näheren und weiteren Umfeld des Änderungsbereiches vorhandenen Arten- und Lebensgemeinschaften oder Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.

Schutzgüter Boden und Wasser

Im Bereich des Sondergebietes wird mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 144 eine weitergehende Bodenversiegelung und Überbauung ermöglicht. Gegenüber der bereits heute hier vorhandenen Bebauung und Oberflächenversiegelung, wird mit der Realisierung des Nahversorgungszentrums eine Zerstörung der Bodenfunktionen auf zusätzlich etwa 10 % der Fläche (weitere Versiegelung von ca. 600 qm) erfolgen. Allerdings handelt es sich hierbei überwiegend um kleinere vorhandene Grünflächen innerhalb der weitgehend bebauten und versiegelten Fläche, auf denen die natürlichen Bodenfunktionen derzeit schon erheblich beeinträchtigt sind.

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

Schutzgut Luft

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

Schutzgüter Klima und Landschaft

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

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

Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

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

Schutzgüter – Wechselwirkungen und biologische Vielfalt

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

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

Der weitgehend bebaute und intensiv genutzte Planbereich bietet nur wenigen und im städtischen Siedlungsraum allgemein weit verbreiteten Arten der Flora und Fauna geringfügigen Lebensraum. Die mit Umsetzung der Planung zu erwartende Beseitigung der vereinzelt im Sondergebiet noch vorhandenen Grünflächen und Gehölze, wird keine Auswirkungen auf die biologische Vielfalt haben. Seltene oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten sowie wertvolle Biotope sind im Planbereich und seinem Umfeld nicht vorhanden oder von der Planung betroffen.

6.2.4 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

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

Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Durch geeignete Verminderungs- und Schutzmaßnahmen ist der Immissionsschutz für die an das Sondergebiet angrenzende Wohnbebauung zu gewährleisten. Dies gilt für die von dem geplanten Nahversorgungszentrum und der zugehörigen Stellplatzanlage ausgehenden Geräuscentwicklungen. Darüber hinaus bestehen in weiten Teilen des Planbereiches erhebliche Vorbelastungen durch Straßenverkehrslärm.

In dem parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 144 der Stadt Rheine, werden die gutachterlich ermittelten Lärminderungs- und -schutzmaßnahmen festgesetzt, mit denen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Planbereich und auf den angrenzenden Wohn- und Mischgebietsflächen gewährleistet wird.

Für das Nahversorgungszentrum werden im wesentlichen folgende Lärminderungsmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 144 festgesetzt:

- Errichtung einer 2 m hohen Lärmschutzwand im Bereich der geplanten Anlieferungszone
- Anordnung des Baukörpers an der Nordseite des Sondergebietes und Auflage der geschlossenen Bebauung, zur Abschirmung der lärmintensiven Stellplatzanlage
- Festlegung von nur für Mitarbeiter zulässigen Stellplätzen an der Ostseite der Stellplatzanlage, angrenzend an die unbebaute Fläche des Grundstückes Salzbergener Straße 74
- Fugenloser Fahrbelag im Bereich der Stellplatzanlage
- Anlieferungszeiten für Lkw grundsätzlich nur im Zeitraum von 7:00 bis 20:00 Uhr
- Festsetzung von Anzahl, Anordnung und maximal zulässigem Schalleistungspegel von notwendigen Außenaggregaten (1 Kühlverflüssiger und 2 Abluftventilatoren)

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm, der den maßgeblichen Außenlärmpegel im Planbereich darstellt, werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan Nr. 144 festgesetzt:

- Darstellung der gutachterlich, auf Grundlage der DIN 4109 (Schallschutz im Städtebau) ermittelten Lärmpegelbereiche und Festsetzung der in diesen Bereichen durch die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftungen, Dächer etc.) von Wohn-, Aufenthalts-, Büro- und Sozialräumen einzuhaltenden resultierenden Schalldämmmaße
- zusätzlich schallgedämpfte Lüftungssysteme für Schlafräume oder alternativ Lüftung dieser Räume über lärmabgewandte Fassadenseiten
- Anordnung von Wohn- und Aufenthaltsbereichen im Freien (Terrassen, Balkone) möglichst nur auf den von der Salzbergener Straße abgewandten Gebäudeseiten

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

Zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft und zur Minderung negativer kleinklimatischer Auswirkungen, wird mit dem Bebauungsplan die Anpflanzung von Laubbäumen auf der Stellplatzanlage des Nahversorgungszentrums und eine 3-4 m breite, private Grünfläche entlang der nördlichen Begrenzung des Sondergebietes zur Auflage gemacht.

Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß der im BauGB für die Bauleitplanung geregelten Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Im vorliegenden Fall werden gegenüber der bereits bestehenden Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebietes keine weitergehenden oder zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Der Versiegelungsgrad innerhalb des Sondergebietes beträgt heute bereits ca. 80 %. Dies entspricht der Grundflächenzahl, die mit dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 144 für das Sondergebiet verbindlich festgesetzt wird. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

6.2.5 Darstellung der wichtigsten anderweitigen Lösungsvorschläge

Anderweitige Lösungsvorschläge müssen sich am Geltungsbereich und der Zielsetzung des Bauleitplanes sowie den planungsrechtlichen Voraussetzungen und räumlichen Gegebenheiten orientieren. Die bestehende Planung ist eng auf das am Standort projektierte Nahversorgungszentrum mit der dafür notwendigen Flächenbereitstellung abgestimmt. Es bestehen daher derzeit keine anderweitigen Lösungsvorschläge.

6.2.6 Beschreibung der verbleibenden erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen sind, unter Berücksichtigung der oben dargestellten, mit dem parallel laufenden Bebauungsplanverfahren verbindlich festzusetzenden, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen, nicht zu erwarten, da gegenüber dem heutigen Zustand voraussichtlich keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter oder den Naturhaushalt entstehen werden.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

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

Weitere Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

6.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Die Änderung des Flächennutzungsplanes stellt im vorliegenden Fall die planungsrechtliche Vorbereitung für das parallel laufende Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 144 dar. Allein aus der Änderung des Flächennutzungsplanes resultieren noch keine verbindlichen, umweltrelevanten Auswirkungen. Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich erst aus den rechtsverbindlichen Festsetzungen des genannten Bebauungsplanes. Maßnahmen zur Überwachung von planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen sind daher mit dem Bebauungsplan Nr. 144, Kennwort: „Goethestraße/Schillerstraße“ der Stadt Rheine zu formulieren und festzusetzen. Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind im Einzelnen auch dem Umweltbericht für diesen Bebauungsplan zu entnehmen.

Die planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen werden zum einen durch die zuständigen Fachabteilungen der Stadtverwaltung und zum anderen durch die zuständigen Umwelt-

fachbehörden, wie das Staatliche Umweltamt Münster und die zuständigen Fachbehörden auf der Ebene der Kreisverwaltung Steinfurt und der Bezirksregierung Münster, im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung überwacht.

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

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

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

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

Nachteilige Umweltauswirkungen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstehen oder bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Abwägung sein konnten, können aber nicht systematisch und flächendeckend durch die Stadt Rheine permanent überwacht und erfasst werden. Da die Stadt Rheine keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt und auch aus finanziellen Gründen nicht aufbauen kann, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltfachbehörden angewiesen, die ihr etwaige Erkenntnisse über derartige unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zuleiten müssen.

6.3.3 Zusammenfassende Darstellung des Umweltberichts

Mit der 7. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine wird für ein bereits bebautes, ca. 6.040 m² großes Gelände nördlich der Salzbergener Straße (B 65) im zentrumsnahen Stadtteil Wietesch der Stadt Rheine, ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Auf dem derzeit noch von zwei Firmen des Klima-, Heizung-, Sanitär-gewerbes und einem Handel mit Forst- und Gartengeräten genutzten Areal, soll ein Nahversorgungszentrum mit insgesamt 1.580 m² Verkaufsfläche und einer Parkplatzfläche für etwa 90 Fahrzeuge entstehen. Die heute noch ansässigen Handwerksbetriebe werden mit Umsetzung der Planung in ein Gewerbegebiet umsiedeln.

Mit der Planung soll insbesondere dem an der Südseite der Salzbergener Straße bereits seit Jahren existierendem Lebensmitteldiscountmarkt eine standortnahe Verlagerung und zukunfts-fähige Vergrößerung ermöglicht werden. Zusätzlich soll das geplante Nahversorgungszentrum durch einen Getränkemarkt und einen Backshop ergänzt werden.

Der Änderungsbereich gehört zur Hauptgeschäftslage des Stadtteiles Wietesch, die von kleineren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben entlang der Salzbergener Straße ge-

kennzeichnet ist. Ansonsten ist der Planbereich überwiegend von Wohnbebauung und zugehörigen Gartenflächen umgeben.

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

Für die im unmittelbaren Nahbereich wohnenden und arbeitenden Menschen können aus der Realisierung des Nahversorgungszentrums jedoch Beeinträchtigungen, insbesondere durch zusätzliche Lärmeinwirkungen resultieren. Bei der Errichtung des geplanten Nahversorgungszentrums ist daher besonders auf die Einhaltung der durch eine schalltechnische Untersuchung ermittelten Lärmschutz- und Minderungsmaßnahmen zu achten. Diese Maßnahmen werden mit dem zeitgleich aufgestellten Bebauungsplan Nr. 144 der Stadt Rheine verbindlich festgesetzt.

Im übrigen ist der Planbereich durch den dichten Straßenverkehr auf der Salzbergener Straße in erheblichem Maße durch Lärm- und Schadstoffemissionen vorbelastet. Aufgrund der bereits hohen Verkehrsdichte und der Tatsache, dass der Lebensmitteldiscounter - wenn auch in deutlich geringerer Größe - schon seit langem an der Südseite der Salzbergener Straße existiert, wird nicht erwartet, dass die Verkehrsmengen auf der Salzbergener Straße und die daraus resultierenden Immissionsbelastungen mit Errichtung des geplanten Nahversorgungszentrums merklich ansteigen. Erhebliche Auswirkungen auf das Umfeld des Planbereiches werden also nicht befürchtet.

7. Ergänzende Feststellungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine sind Teile des Änderungsbereiches gekennzeichnet als „Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“.

Es handelt sich dabei zum einen um die 1992 teilweise sanierte Altlast mit der Bezeichnung 19-52/AS (3710/59) – ehemalige Tankstelle - und zum anderen um die Flächen im Abstrom einer ehemaligen Reinigung (Nieweler), deren Sanierung zurzeit noch läuft (Bezeichnung: 19-116/AS (3719/142)). Die projektierte Nutzung greift nach bisherigen Erkenntnissen nicht in die Altlastenstandorte ein.

Die Maßnahmen bzw. Kosten im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden dem Eigentümer bzw. dem Verursacher zugeordnet und auferlegt.

Besondere bodenordnende Maßnahmen (z.B. gesetzliche bzw. amtliche Umlegung) werden nicht ausgelöst.

Rheine, 18. September 2006
Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

Dr. Ernst Kratzsch
Erster Beigeordneter