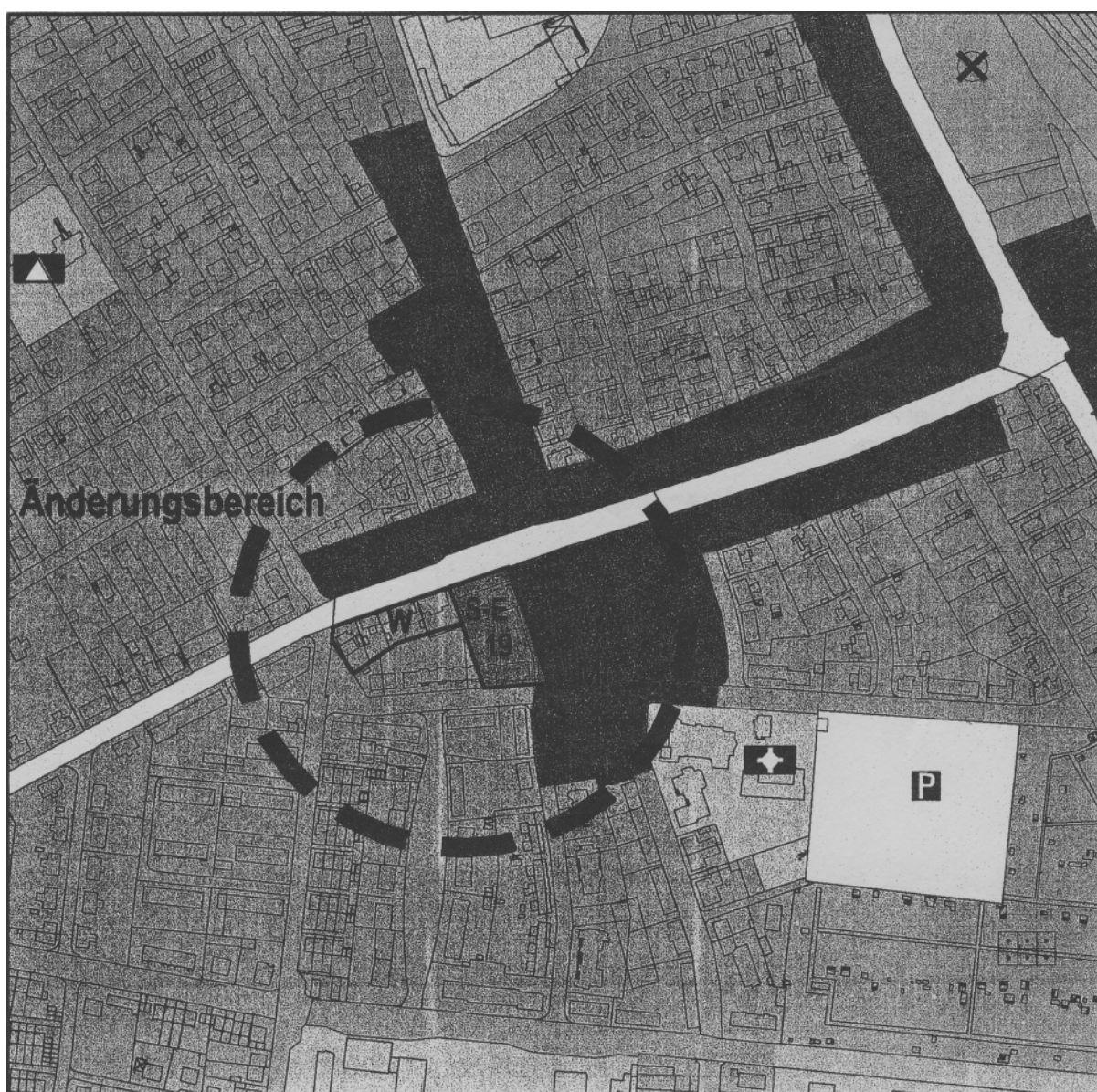


STADT RHEINE

BEGRÜNDUNG zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes Kennwort: „Neue Mitte Dorenkamp“



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Planänderung; Planerfordernis	3
2.	Räumlicher Änderungsbereich	4
3.	Übergeordnete Vorgaben	5
4.	Bestandsaufnahme; Bestandsanalyse	6
4.1	Lage im Stadtgebiet; Prägung	6
4.2	Infrastruktur	6
4.3	Verkehr; Ver- und Entsorgung	8
4.4	Immissionen; Altlasten; Denkmalschutz, -pflege	8
4.5	Natur und Freiraum	9
5.	Inhalt der Planänderung	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Grün- und Freiräume; Straßen- und Platzraum	11
6.	Umweltbericht	11
6.1	Einleitung	11
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
6.3	Zusätzliche Angaben	25
7.	Ergänzende Feststellungen	27

1. Anlass der Planänderung; Planerfordernis

Im Januar 2005 fanden im Rathaus der Stadt Rheine Gespräche mit einem Dülmener Architekturbüro statt. Das Büro stellte Pläne und Konzepte vor, die eine gravierende Umnutzung und Umgestaltung insbesondere des Bereiches an der Darbrookstraße zwischen der Breiten Straße und der Windthorststraße zum Inhalt hatten. Unter dem Arbeitstitel "Handel und Wohnen in Rheine - Neue Mitte" sollen - neben etwa 30 Wohnungen - ein Verbrauchermarkt mit Backshop, Imbiss und Cafe sowie 2 noch nicht konkret bezeichnete Läden realisiert werden.

Die neuen Wohn- und Geschäftshäuser sollen nördlich der Windthorststraße auf den Grundstücken des Wohnungs-Vereins Rheine eG entstehen. Zuvor müssen fünf, nicht mehr zeitgemäße, 2-geschossige Mietblocks abgerissen werden. Die überalterten Wohnungen an der Breiten Straße und der Darbrookstraße sind bereits überwiegend freigezogen worden.

Stadtentwicklungspolitisches Ziel ist die Herausbildung eines attraktiven und zukunftssicheren Grundversorgungszentrums für den Stadtteil Dorenkamp/Dutum. Derzeit ist das eine grundzentrale Versorgungsfunktion übernehmende Einzelhandelsangebot dispers im Stadtteil verteilt. Insbesondere ist die Zukunftsfähigkeit kleinerer Betriebe gefährdet. In dem hier in Rede stehenden Bereich an der Breiten Straße/Darbrookstraße überschneiden sich die Einzugsbereiche von 4 Nahversorgungsschwerpunkten, nämlich Breite Straße/Darbrookstraße (insbesondere Aldi-Markt) selbst, Breite Straße/Parkstraße (insbesondere K & K-Markt), Breite Straße/Am Waldhof (insbesondere K & K-Markt) und Zeppelinstraße/Steinfurter Straße (insbesondere Extra-Markt). Diese Streulage erschwert die Herausbildung einer örtlichen Mitte für den Stadtteil.

Das Nahversorgungszentrum im Bereich Breite Straße/Darbrookstraße erscheint heute bereits funktional und städtebaulich kompakt und attraktiv. Durch die Ansiedlung eines vollsortimentierten Lebensmittel-SB-Marktes kann dieses Zentrum zu einem funktionsfähigen Grundversorgungszentrum weiterentwickelt werden und dazu beitragen, auch in Zukunft eine möglichst wohnungsnahe Grundversorgung in diesem Stadtteil zu sichern. Gleichzeitig führt die Konzentration der Handelsfunktion auf diesen Bereich zu einer funktionalen und gestalterischen Ortsmitte für diesen Stadtteil. Dies ist sowohl aus Handelssicht als auch aus städtebaulicher Sicht wünschenswert. Positive Synergien eines dort neu anzusiedelnden kleinen Verbrauchermarktes (mit maximal 1.700 m² Verkaufsfläche) mit dem vorhandenen Lebensmitteldiscountmarkt (Aldi) sind zu erwarten; beide Lebensmittelmärkte erfüllen auch eine wichtige Frequenzbringerfunktion für weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, die der Nahversorgung dienen.

Daher sieht das vom Rat der Stadt Rheine am 8. November 2005 einstimmig beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept vor, das bestehende Nahversorgungszentrum im Bereich Breite Straße/Darbrookstraße zu einem attraktiven Grundversorgungszentrum zu entwickeln. Die gutachterliche Einschätzung des Büros Junker und Kruse, das die Grundlagen für die Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes geliefert hat, geht davon aus, dass in diesem Stadtteil derzeit bereits eine grundzentrale Versorgung gegeben ist, jedoch ohne eine städtebaulich wünschenswerte räumliche Konzentration in einem zentralen Versorgungsbereich für diesen Stadtteil. Die beabsichtigte Ansiedlung des Lebensmittelmarktes wird als Chance für die Schaffung einer funktionalen und städtebaulichen Mitte herausgestellt. Gleichzeitig wird aber auch die Sicherstellung einer städtebaulichen Integration (hinsichtlich Fassadengestaltung, Anbindung, Parkplätze usw.) gefordert.

Die Herausbildung einer solchen Mitte in diesem Stadtteil ist auch im Hinblick auf die derzeit stattfindende und zukünftige Wohnbaulandmobilisierung (u.a. Staels-kottenweg/Hauenhorster Straße, Wohnpark Dutum Teil 2, Damloup-Kaserne, Teile der Kleingartenanlage, etc.) sinnvoll. Die neuen Wohngebiete helfen, die vorhandene Infrastruktur besser zu nutzen. Bei der Entwicklung des vorhandenen Nahversorgungszentrums zu einem zukunftssicheren Grundversorgungszentrum wird die Bedeutung der Breiten Straße und der Darbrookstraße als zentrale Sammelachsen für den Verkehr zunehmen.

Die Komplettierung vorzuhaltender Angebote und Nutzungen sowie die bauliche, visuelle Gestaltung des Ortskerns könnte jenes Maß an Identität entstehen lassen, das der stetig wachsende Stadtteil erfordert, um eine funktionale Eigenständigkeit zu entwickeln bzw. zu intensivieren.

Es ergibt sich nunmehr die große Chance, stadtentwicklungspolitisch Gewolltes anzustoßen und darauf aufbauend weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu forcieren.

Um hier eine nachhaltige, geordnete städtebauliche Entwicklung - insbesondere im Hinblick auf den projektierten großflächigen Einzelhandel - planungsrechtlich abzusichern, ist die Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens erforderlich.

2. Räumlicher Änderungsbereich

Der räumliche Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 454 (Breite Straße),
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 12 und 13,
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 486 (Windthorststraße) sowie die südlichen Grenzen der Flurstücke 2, 4, 5 und 7,
- im Westen: durch die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 1 und 2.

Der Änderungsbereich bezieht sich also auf Grundstücke, die zwischen der Breiten Straße, der Darbrookstraße, der Windthorststraße sowie der Straße Im Sundern liegen.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 113, Gemarkung Rheine-Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Änderungsplan 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 bestehende Nahversorgungszentrum widerspricht nicht der einschlägigen landesplanerischen Zielvorgabe des § 24 Abs. 3 LEPro (Gesetz zur Landesentwicklung - Landesentwicklungsprogramm) für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten. Da das aufzuwertende Stadtteilzentrum keine überörtlichen Versorgungsaufgaben übernimmt und die Stadt Rheine zudem ein bedeutendes Mittelzentrum ist, entspricht das Vorhaben der angestrebten zentralörtlichen Gliederung. Irgendwelche Beeinträchtigungen zentralörtlicher Versorgungsfunktionen benachbarter Gemeinden sind nicht zu erwarten.

Der Standort des oben beschriebenen Vorhabens liegt innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Rheine-Stadt und umgeben von dichter Wohnbebauung. Mit der beabsichtigten Sondergebiet-Darstellung sollen Einzelhandelsnutzungen mit insgesamt max. 2.000 qm Verkaufsfläche planungsrechtlich abgesichert werden. Andere zentrale Versorgungsbereiche im Stadtraum werden - laut aktuellem Gutachten - dadurch nicht gefährdet. Insofern kann man von einer räumlichen und funktionalen Zuordnung zu den Siedlungsschwerpunkten im Stadtgebiet sprechen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt derzeit für den Änderungsbereich noch Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche (Mischgebiet) dar.

Diese Ausweisung entspricht nicht der geplanten Attraktivitätssteigerung des Stadtteilzentrums durch Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben.

Die Umwandlung von Wohnbaufläche in ein Sondergebiet sowie von gemischter Baufläche in ein Sondergebiet und eine Wohnbaufläche wird in einem Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, d.h. gleichzeitig mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288, Kennwort: "Zentrum Dutum/Dorenkamp" vollzogen. Damit wird das Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

4. Bestandsaufnahme; Bestandsanalyse

4.1 Lage im Stadtgebiet; Prägung

Der Änderungsbereich liegt im Südwesten der Stadt Rheine im Stadtteil Dorenkamp, ca. 1,1 km Luftlinie von der Innenstadt (Marktplatz) entfernt.

Im Dorenkamp dominiert die Nachkriegsbebauung bei einem geringen Neubaubestand, d.h. Bauten die ab den 80er Jahren erstellt wurden. Der Stadtteil weist besonders niedrige Anteilswerte von Wohnungen in 1- bis 2-Familienhäusern auf, was für Quartiere mit einem relativ hohen Verstädterungsgrad charakteristisch ist. Typisch für Bezirke, die ähnlich strukturiert sind wie Dorenkamp-Mitte, ist der niedrige Anteil von Eigentümerwohnungen und der sehr hohe Anteil von Sozialwohnungen.

Angesichts eines hohen Anteils einkommensschwacher Personen ist ein sukzessiver, kleinräumig und behutsamer Stadteilerneuerungsprozess anzustreben, der z.B. den bei Neubauten zu erwartenden Mietpreisanstieg im sozialverträglichen Rahmen hält.

Das derzeitige Stadtteilzentrum mit erdgeschossiger Geschäftsnutzung erstreckt sich vornehmlich entlang der Breiten Straße, mit Schwerpunkt zwischen der Dorenkampstraße und der Beethovenstraße. Die überwiegende 2-Geschossigkeit wird lediglich in den verkehrlichen Knotenpunkten Breite Straße/Sprickmannstraße, Breite Straße/Beethovenstraße, Windthorststraße/Im Sundern und Darbrookstraße/Mittelstraße durch 3-geschossige, verlinkerte Gebäude jüngerer Datums ergänzt.

Eine städtebauliche sowie architektonische Dominante bildet die katholische Pfarrkirche St. Elisabeth (Windthorststraße 25), die 1929 von J. Franke aus Gelsenkirchen im Stil der neuen Sachlichkeit erbaut wurde.

Der Änderungsbereich wird geprägt einerseits durch 1-geschossige Genossenschaftsgebäude aus den 20er Jahren, mit hinterem Anbau für Kleintierhaltung (Schweine, Ziegen), Milchraum oder Waschküche, andererseits durch 2-geschossigen Zweispänner-Mietwohnungsbau der 50er Jahre. Die Gebäude sind überwiegend versehen mit einem Rauputz, einem Sockel von ca. 0,7 bis 1,1 m Höhe, Sattel- und Walmdächern (teilweise mit Zwerchgiebel) sowie einer Dachneigung von ca. 43°.

Der Änderungsbereich befindet sich im Eigentum des ehemaligen Beamten-Wohnungs-Vereins Rheine eGmbH bzw. der heutigen Wohnungs-Verein Rheine eG.

4.2 Infrastruktur

Entlang der Breiten Straße befindet sich die Hauptgeschäftslage der Stadtteile Dutum und Dorenkamp. Hier gibt es zwar mannigfaltige, allerdings nicht ausreichende Mög-

lichkeiten der Bedarfsdeckung. Der durch hohe Wohndichte und Geschlossenheit gekennzeichnete Versorgungsraum verlangt die Schaffung eines wirksamen Mittelpunktes, eines attraktiven Stadtteilzentrums für einen der bevölkerungsreichsten Räume der Stadt Rheine.

Das räumlich-funktionale Zentrenkonzept für die Stadt Rheine deklariert Dutum/Dorenkamp als Siedlungsschwerpunkt und bedeutendes Nebenzentrum. Dies auf Grund der hierzu gegebenen Tragfähigkeit bei gleichzeitigen Möglichkeiten zur Realisierung eines Angebotsschwerpunktes im Dienste einer wohnungsnahen Grundversorgung. Das ish-Einzelhandelsgutachten empfiehlt die Tötigung von Investitionen an den durch ein hohes Entwicklungspotenzial und hohe Lokalbindung beim Einkaufsverhalten gekennzeichneten Mikrostandort "Breite Straße/Windthorststraße/Darbrookstraße/Kirmesplatz".

Gemäß dem ish-Gutachten von 1997 (Anm.: ALDI, Darbrookstr. bereits realisiert) ist eine Vergrößerung der Verkaufsflächenkapazität für den kurzfristigen Bedarf von 1.930 qm bis zum Jahr 2005 tragfähig bzw. anzustreben. Diese Erhöhung versteht sich vor dem Hintergrund unzureichender Größenordnungen bei den vorhandenen SB-Märkten im Nahrungs- und Genussmittelbereich (plus 1.430 qm). In diesem Zusammenhang sei auf die damaligen Ansiedlungsbestrebungen eines Frischemarktes auf dem Kirmesplatz hingewiesen, die von Seiten des Gutachters stets positiv begleitet wurden. Insgesamt wurde 1997 von den ish-Gutachtern für den Bereich Dutum/Dorenkamp eine Verkaufsflächenexpansion von 2.425 qm bis ins Jahr 2005 empfohlen (bisher nicht realisiert!).

Für eine aktualisierte, exakte Betrachtung der Einzelhandelsstruktur sowie zur Überprüfung bzw. Fortschreibung des Zentrenkonzeptes der Stadt Rheine wurde das renommierte Dortmunder Planungsbüro Junker und Kruse beauftragt. Der Zwischenbericht des Gutachtens geht davon aus, dass derzeit eine Verkaufsflächenerweiterung um 2.000 qm für den Stadtteil noch tragfähig ist.

Für Dorenkamp-Mitte geht es um die Schaffung einer neuen, funktionalen und städtebaulichen Mitte und um die Konzentration von Einzelhandelsentwicklungen. Laut Gutachten sind im Rahmen der Entwicklung zu einem attraktiven Grundversorgungszentrum keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbe-
reiche zu erwarten.

Zusammenfassend geht es darum, die vorherrschende u.a. infrastrukturelle Zergliederung zu beseitigen und die Herausbildung eines umfassenden Stadtteilzentrums zu ermöglichen; dies in Verbindung mit der gutachterlich empfohlenen Vergrößerung der Gesamtverkaufsflächen.

4.3 Verkehr; Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich wird durch die Breite Straße, Darbrookstraße, Windthorststraße sowie der Straße Im Sundern erschlossen. Die Breite Straße ist im Verkehrsentwicklungsplan als Sammelstraße klassifiziert. Die Darbrookstraße als ehemalige Sammelstraße ist u.a. auf Grund der Ansiedlung eines Discounters zum Tempo 20-Bereich deklariert worden.

Die Haltestellen des Stadtbusses - in der näheren Umgebung des Änderungsbereiches - befinden sich an der Breiten Straße/Ferdinandstraße (Buslinie C 2: Schotthock - Bustreff - Dutum) und Mittelstraße/Darbrookstraße (Buslinie C 1: Kümperdsdorf - Bustreff - Waldhügel). Sie werden im 30 Minuten-Takt bedient. Die Darbrookstraße selbst wird nicht mehr durchfahren.

Die DB AG-Haltestelle Rheine-Stadt ist ca. 800 m 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.

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

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Erdgas, Trinkwasser und Strom wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH sichergestellt. Löschwasser wird nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung gestellt. Die Ableitung des Abwassers wird über das vorhandene innerstädtische Entwässerungssystem (Mischsystem) bewerkstelligt. Dieses entspricht auch den Vorgaben des Zentral-Abwasserplanes.

4.4 Immissionen; Altlasten; Denkmalschutz, -pflege

Im Hinblick auf die Verträglichkeit der zusätzlichen Lärmemissionen des Gewerbelärms und des Straßenverkehrslärms mit der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung wurde im Januar 2006 eine "Schalltechnische Beurteilung" von einem privaten Ingenieurbüro erarbeitet.

Diese Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass die hier vorliegende Flächennutzungsplanänderung bzw. die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288 und damit auch die Errichtung eines Verbrauchermarktes, einiger Geschäfte und Wohnungen sowie die Erweiterung des Parkplatzangebotes westlich der Darbrookstraße aus schalltechnischer Sicht möglich ist. Allerdings sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich sowie Auflagen für die Baugenehmigung. Den schalltechnischen Forderungen wurde im verbindlichen Bauleitplan Rechnung getragen.

Im Hinblick auf den zusätzlichen Verkehr, den der Ausbau des Stadtteilzentrums nach sich zieht, werden geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen (u.a. der Um-/Rückbau der Breiten Straße, die Tempo 20-Zone in der Darbrookstraße, die Anordnung des ruhenden Verkehrs, die Umgestaltung des Platzes) eher für eine Beruhigung bzw. geringere Verlärmung sorgen. Auch die geplante relativ geschlossene Straßenrandbebauung wirkt als Lärmschirm und schützt die dahinterliegenden Flächen und Gebäude um so besser, je länger und höher sie ist und je weniger Hofzufahrten vorhanden sind.

Der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im Änderungsbereich Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) vorhanden sind.

Im Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung befinden sich weder Baudenkmäler noch, nach derzeitigem Kenntnisstand, Bodendenkmäler. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich die katholische Pfarrkirche St. Elisabeth, die in die Denkmalliste der Stadt Rheine gemäß Denkmalschutzgesetz NRW eingetragen ist.

4.5. Natur und Freiraum

Der ebene Änderungsbereich befindet sich ca. 40 m über NN. Aus geografisch-naturräumlicher Sicht gehört er zum Sandmünsterland mit dem vorherrschenden Biotoptyp Gley, d.h. schluffigem Feinsand, zum Teil Mittelsand.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines überwiegend dicht bebauten Quartiers. An Grünstrukturen sind lediglich wohnungsbezogene Privat-, Mieter- oder Gemeinschaftsgärten mit geringem alten Baumbestand im Blockinnenbereich vorhanden. Die Blockrandbebauung zwischen Breite Straße und Windthorststraße weist für den westlichen Teil eine Unterbauung mit einer Tiefgarage auf. Belichtungs- und Lüftungsschächte beeinträchtigen das "freie" Spielen bzw. die Wirkung des Restgrüns, d.h. der vereinzelter Sträucher neben der "großen" Rasenfläche.

Wohnungsnahe, größere Grünflächen für die Erholung, Freizeit und Kommunikation fehlen. Nur der Kirchenvorplatz und der Platz gegenüber an der Windthorststraße sind mit Sitzbänken und Bepflanzungen ausgestattet. Diese laden allerdings durch ihren offenen, stark windbeeinflussten Standort nicht zum Verweilen ein, sondern besitzen eher den Charakter von straßenbegleitendem Verkehrsgrün.

Für den Änderungsbereich und das mit ihm in funktionalem Zusammenhang stehende Umfeld bestehen keine naturnahen oder ökologisch bedeutsamen Landschaftsstrukturen oder -elemente. Insbesondere sind auch keine gesetzlich geschützten Teile von Natur und Landschaft - wie Naturdenkmäler bzw. geschützte Landschaftsbestandteile - vorhanden.

5. Inhalt der Planänderung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der östliche Teil des Änderungsbereiches wird von einem "Mischgebiet" in ein "Sondergebiet" mit der allgemeinen Zweckbestimmung "Grundversorgungszentrum" umgewandelt. Dies ist erforderlich, weil der geplante SB-Nahversorgungsmarkt (kleiner Verbrauchermarkt) als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO anzusehen ist.

In diesem "Grundversorgungszentrum" soll insbesondere ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.700 m² untergebracht werden. Hinzu kommen kleinere nahversorgungsrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 300 m². Insgesamt dürfen hier aber nur maximal 2.000 m² Verkaufsfläche realisiert werden.

Mit der Beschränkung des Grundversorgungszentrums auf maximal 2.000 m² Verkaufsfläche soll eine Überdimensionierung dieses Zentrums zu Lasten anderer Grund- und Nahversorgungszentren ausgeschlossen werden. Mit dieser Sondergebiet-Darstellung wird also zum einen die Ansiedlung eines modernen und zukunftsfähigen Vollsortimenters ermöglicht, zum anderen aber auch eine Entwicklung zu Lasten anderer Zentren ausgeschlossen. Auf Grund dieser Darstellung sind andere zentrale Versorgungsbereiche im Stadtraum nicht gefährdet. Durch die Beschränkung der Sortimentsstruktur auf nahversorgungsrelevante Hauptsortimente ist insbesondere auch eine Gefährdung der Innenstadtentwicklung ausgeschlossen. Zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden werden durch dieses Vorhaben nicht tangiert.

Neben den obergeschossigen Wohnungen sind auch Büro-, Verwaltungs-, Ausstellungs- und Lagerräume bzw. -gebäude zulässig.

Die Nutzungsmischung hat gegenüber Monostrukturen verschiedene städtebauliche Vorteile, vor allem die Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung über erdgeschossige Geschäfte und Läden. Sie trägt zu der gewünschten städtebaulichen Vielfalt und der Belebung des Stadtteiles bei. Es geht insbesondere darum, dass nicht durch andere Erdgeschoss-Nutzungen "tote Zonen" entstehen, die den Zusammenhang der Einkaufsstraße unterbrechen und den "Kundenstrom" abreißen lassen.

Der westliche Teil des Änderungsbereiches bleibt der überwiegenden Wohnnutzung vorbehalten. Insofern wird das dargestellte "Mischgebiet" in eine "Wohnbaufläche" umgewandelt.

5.2 Grün- und Freiräume; Straßen- und Platzraum

Als kompaktes, verdichtetes Quartier zur Aufnahme vielfältiger Nutzungen und unter der Prämisse der Forcierung eines Stadtteilzentrums ist der Raum für private oder öffentliche Grünbereiche im Änderungsgebiet beschränkt. Lediglich das als "Wohnbaufläche" dargestellte Areal behält großzügige Privatgärten. Innerhalb des Sondergebietes muss eine angemessene Regeneration im Außenwohnbereich insbesondere durch tiefe Balkone, Loggien oder Dachterrassen, -gärten gewährleistet werden.

Die Etablierung eines tragfähigen Grundversorgungszentrums bzw. die Stärkung des Stadtteilzentrums Dutum/Dorenkamp stellt eine vorrangige Aufgabe der Stadtentwicklung dar. Dieses Ziel geht unmittelbar einher mit der Schaffung eines attraktiven Straßen- und Platzraumes, der besondere Aufenthaltsqualitäten aufweisen und ausreichend Kommunikationsraum bieten muss.

In Planung ist eine etwa 8 m breite und ca. 85 m lange, zentrale Mittelachse in der Darbrookstraße. Diese Achse soll als belebter Treffpunkt bzw. als Quartierplatz ausgebildet werden, mit Bänken, bespielbaren Freiräumen und raumfassender, hochstämmiger Bepflanzung. Der Platz soll als multifunktionaler Freiraum ein Kristallisationspunkt im Stadtteil Dorenkamp werden.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort „Neue Mitte Dorenkamp“ der Stadt Rheine betrifft den nördlichen, etwa 90 m langen Teil der Darbrookstraße, zwischen Windthorststraße und Breite Straße und das westlich anschließende Gelände bis zur Straße Im Sundern. Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von knapp 1,2 ha und befindet sich in einem großräumigen, überwiegend dicht bebauten städtischen Wohnsiedlungsbereich, ca.1 km südwestlich der Stadtmitte.

Der östliche, etwa 7.000 qm große Teil des Änderungsbereiches wird von einem "Mischgebiet" in ein "Sondergebiet" mit der allgemeinen Zweckbestimmung "Grundversorgungszentrum" umgewandelt. Der westlich Teil des Änderungsbereiches (ca. 4.800 qm) war bisher entlang der Breiten Straße noch als Mischgebiet ausgewiesen und wird nun, entsprechend der tatsächlichen Nutzung insgesamt als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Mit der Flächennutzungsplanänderung soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung eines großflächigen SB-Marktes (Vollsortimenter) mit maximal 1.700 m² Verkaufsfläche sowie einiger kleinerer nahversorgungsrelevanter Einzelhandels-

und Dienstleistungsbetriebe (insg. maximal 2000 m² Verkaufsfläche) sowie Räumlichkeiten für freie Berufe und das Wohnen geschaffen werden. Weil der SB-Markt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO anzusehen ist, ist hierfür die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Grundversorgungszentrum" notwendig.

Vorrangiges Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung eines attraktiven Stadtteilzentrums mit einem vielfältigen Angebot von Handel und Dienstleistung zur Optimierung der Nahversorgung und gleichsam auch die Etablierung einer attraktiv gestalteten neuen Platzfläche zur optischen und funktionalen Aufwertung des Zentrums.

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 (s. folgende Tabelle). 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 GEP sind Kap. 6.2.1 zu entnehmen. Ein Landschaftsplan besteht für den Änderungsbereich 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.

Tabelle "Ziele des Umweltschutzes"

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

Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass * 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.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere * 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	Ziele des BBodSchG sind * 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 Bodensanierung (Altlasten u. a.).
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung
Wasser	Wasserhaltungsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit.
	Landeswassergesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Luft	Bundesimmissionschutzgesetz incl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Luftverunreinigungen, Wärme, Strahlen u. a.).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen.
Klima	Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse)
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan Teilabschnitt Münsterland stellt den Planbereich als Wohnsiedlungsbereich dar. Für den Planbereich bestehen keine planungsrechtlichen Vorgaben zum Schutz von Natur und Landschaft.

Anthropogene Nutzungen und Einflüsse

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Dorenkamp, etwa 1 km südwestlich des Rheiner Stadtzentrums. Die Bahntrasse Rheine-Münster und die Anlagen im Umfeld des Bahnhofes bewirken eine deutliche Trennung vom Stadtzentrum. Der Stadtteil ist insgesamt stark geprägt vom Mietwohnungsbau der Nachkriegszeit. Sehr häufig ist zweigeschossige Blockbebauung vorhanden, während Ein- und Zweifamilienhäuser nur einen sehr geringen Anteil ausmachen. Ebenso ist Wohneigentum nur in relativ geringem Umfang verbreitet, während ein hoher Anteil an Sozialwohnungen besteht. Der Stadtteil Dorenkamp gehört mit zu den bevölkerungsreichsten Räumen des Rheiner Stadtgebietes und ist in weiten Teilen entsprechend dicht bebaut. Dies gilt insbesondere für die zentrumsnahen Bereiche.

Der östliche Teil des Änderungsbereiches ist der Hauptgeschäftslage der Stadtteile Dutum und Dorenkamp zuzuordnen. An der Breiten Straße, insbesondere im Bereich zwischen Dorenkampstraße und Beethovenstraße, sind mehrere kleinere Einzelhandelsbetriebe vorhanden. In dem von der Änderung betroffenen Teil der Darbrookstraße besteht eine Stellplatzanlage, die insbesondere von Kunden des an der Ostseite vorhandenen Lebensmitteldiscounters (Aldi), sowie der Volksbank und einiger kleinerer Geschäfte genutzt wird. Ein weiterer, kleinerer Parkplatz liegt südlich der Windthorststraße, in Nähe der Sparkasse.

Der Änderungsbereich wird von den direkt angrenzenden Straßen, der Breiten Straße, der Darbrookstraße, der Windthorststraße und der Straße Im Sundern umgeben und erschlossen. Die Breite Straße war im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Rheine als Sammelstraße klassifiziert. Die Darbrookstraße ist im Änderungsbereich als Tempo-20-Zone ausgewiesen und führt im Einbahnverkehr um die mittig liegenden Stellplätze. Die Windthorststraße ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Der mit einer Ampelanlage gesicherte Kreuzungspunkt Darbrookstraße/Breite Straße weist nach aktuellen Zählungen eine Gesamtbelastung von bis zu 7.000 Kfz/Tag auf.

Der Änderungsbereich beinhaltet neben der Straßen- und Stellplatzfläche der Darbrookstraße noch die westlich davon vorhandene Wohnbebauung. Dabei handelt es sich um eine größtenteils zweigeschossige Blockrandbebauung an der Windthorststraße, der Breiten Straße und an der Westseite der Darbrookstraße. Sämtliche Wohngebäude befinden sich im Eigentum des Wohnungs-Vereins Rheine eG.

Naturräumliche Gliederung

Der Planbereich gehört zur Naturräumlichen Haupteinheit 544 „Westmünsterland“ und hier zur Untereinheit 544.06 „Rheiner Höhen“, welche sich über große Teile des bebauten Rheiner Stadtgebietes, überwiegend westlich des Emstales und zwischen den Sandgebieten der „Stoverner Sandplatte“ im Norden und des „Hollicher Feldes“ im Süden erstreckt.

Geprägt wird der Naturraum insbesondere durch die Höhenrücken aus Kalkgestein der Oberkreide. Im Osten treten der Stadtberg, im Westen der Thieberg und im Südwesten, als höchste Erhebung, der Waldhügel als besonders markante Geländehöhen aus dem ansonsten überwiegend flachen Stadtgebiet hervor.

Das Plangebiet liegt etwa 1,3 km nördlich des Waldhügels und zeigt ein unbewegtes Relief. Ursprünglich stockten auf den weniger kalkreichen Lehmböden Flattergras-Buchenwälder. Vor der Bebauung, die am Ende des 19. und zu Beginn des 20. Jahrhunderts einsetzte, wurde das Gebiet bereits seit langem landwirtschaftlich genutzt.

Geologie und Boden

Die Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen weist für den Planbereich als oberste Gesteinsschicht fluviatile Ablagerungen (Lockersedimente) aus dem Pleistozän aus. Es handelt sich dabei um überwiegend sandige, teils schluffige Sedimente der Ems, die sich während der Weichsel-Kaltzeit beiderseits des Stroms ablagerten und als Uferwall bezeichnet werden. Diese Ablagerungen von Fein-, Mittelsand und Schluff überdecken die darunter anstehende Gesteinsschicht aus halbfestem bis festem Ton, Mergel und Kalkgestein der Oberkreide (Turon). Südlich des Planbereiches stehen die kalkreichen Gesteine der Oberkreide bereits verbreitet als oberste geologische Schicht an.

Der Planbereich und auch das umgebende Gelände sind weitgehend eben. Der Änderungsbereich liegt auf Geländehöhen zwischen 40,15 m +NN an der Darbrookstraße und 41,00 m +NN an der Straße Im Sundern.

Die Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Blatt L 3710 Rheine, weist für den westlichen Teil des Planbereiches den Bodentyp Braunerde und für den östlichen Teilbereich einen grundwasserbeeinflussten Gley-Boden aus. Es handelt sich dabei jeweils um fein- bis mittelsandige, teilweise auch schluffige Böden, die zum Teil nur eine geringe Durchlässigkeit aufweisen.

Für den Änderungsbereich und sein unmittelbares Umfeld sind derzeit keine Bodenbelastungen mit Schadstoffen oder Altablagerungen bekannt. Das Gelände befindet sich jedoch innerhalb einer Bombenabwurfverdachtsfläche. Obwohl aus den der Stadt Rheine vorliegenden Unterlagen keine konkreten Hinweise für Blindgängereinschläge hervorgehen, ist auf bisher noch nicht bebauten Flächen eine Absuchung durch den Kampfmittelräumdienst zu empfehlen.

Wasser

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich und im weiteren Umfeld nicht vorhanden. Der Planbereich gehört zum Einzugsgebiet der Ems, die sich etwa 1,2 km östlich befindet. Aufgrund der großflächigen Bebauung bzw. Oberflächenversiegelung und der erheblichen räumlichen Distanz bestehen keine direkten Verbindungen zur Flussaue.

Der Grundwasserflurabstand liegt nach Angaben der Hydrogeologischen Karte von Nordrhein Westfalen überwiegend zwischen 1,0 m und 2,0 m unter Flur. Es ist davon auszugehen, dass der Grundwasserstand innerhalb der ab etwa 2 m Tiefe anstehenden Gesteinsschichten der Oberkreide je nach Dichte und Lagerung des Gesteins lokal stark schwankt und dass oftmals auch Schichtenwasser in höheren Bereichen auftritt. Zudem sind auch jahreszeitlich bedingt erhebliche Grundwasserstandsschwankungen zu erwarten. Die Hauptfließrichtung des oberen Grundwasserstockwerkes ist mit Osten, in Richtung der Ems, anzunehmen.

Die Ableitung des Schmutz- und Oberflächenwassers erfolgt über die in den umgebenen Straßen bereits vorhandenen Mischwasserkanäle. Eine ausreichend schnelle Versickerung des im Baugebiet, insbesondere aus der Dachflächenentwässerung, anfallenden Oberflächenwassers, ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich bzw. nicht dauerhaft zuverlässig gegeben.

Luft

Für die Schadstoffbelastung der Luft liegen derzeit keine aktuellen Daten für den Planbereich vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass keine erheblichen, bzw. gesundheitsgefährdenden Immissionsbelastungen vorliegen. Für den Änderungsbereich bestehen generell Immissionsbelastungen (Schadstoffe und Stäube) aus dem innerörtlichen Straßenverkehr auf den direkt angrenzenden Straßen sowie der im Planbereich liegenden Parkplatzfläche der Darbrookstraße. Dabei sind der Kreuzungsbereich Darbrookstraße/Breite Straße und die Parkplatzfläche hervorzuheben, während die Windhorststraße und die Straße Im Sundern fast ausschließlich Anliegerverkehr aufweisen und dementsprechend schwach frequentiert und belastet sind.

Lärm

Neben den stofflichen Emissionen gehen von dem Straßenverkehr und dem Verkehr auf der vorhandenen Parkplatzfläche zum Teil auch erhebliche Lärmemissionen aus, die insbesondere die Wohnqualität im Planbereich beeinträchtigen.

Nach einer aktuellen Verkehrszählung zur Verkehrstechnischen Untersuchung Zentrum Dutum/Dorenkamp (Ingenieurplanung, Jan. 2006) ist die Breite Straße am Knotenpunkt Sprickmannstraße/Darbrookstraße an der Ostseite mit durchschnittlich 5.000 Kfz/24 Std. und an der Westseite mit 5.530 Kfz/24 Std. belastet. Für die Sprick-

mannstraße wurden am Knotenpunkt durchschnittlich 4.365 Fahrzeuge pro Tag ermittelt und für die Darbrookstraße durchschnittlich 2.520 Kfz/Tag. Insgesamt wurde an dem untersuchten Knotenpunkt nur ein geringer Lkw-Anteil von höchstens 2,2 % festgestellt.

Nach Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zu der im Parallelverfahren durchgeführten Bebauungsplanänderung (Ingenieurplanung, Jan. 2006) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete, von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts, entlang der Breiten Straße, sowohl tagsüber als auch nachts deutlich überschritten. Für den Bereich des Sondergebietes sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60 / 45 dB(A) tags / nachts) heranzuziehen. Auch diese werden an der Breiten Straße und an der Darbrookstraße teilweise deutlich überschritten.

An der Windthorststraße, der Straße Im Sundern und im Blockinnenbereich des Plangebietes sind die Lärmimmissionen erheblich geringer. Eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist in diesen Bereichen nicht zu erwarten.

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.

Der Planbereich und sein weiteres Umfeld sind als relativ locker bebauter Siedlungsbereich unter klimatischen Gesichtspunkten nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Lage im bebauten Stadtgebiet, verbunden mit einer stärkeren Oberflächenversiegelung und „Rauhigkeit“ durch den Gebäudebestand, sowie dem Mangel an klimatisch positiv wirksamem Baumbestand bedingen gegenüber dem Freiraum erhöhte Temperaturmaxima und eine verminderte Abkühlungsrate. Die natürlichen Windgeschwindigkeiten können lokal, je nach Höhe und Lage der vorhandenen Gebäude, zum Teil erheblich variieren. Örtlich begrenzt kommt es zu deutlich verminderten oder wesentlich erhöhten Windgeschwindigkeiten (Düseneffekt zwischen Gebäuden und in Straßenzügen). Insgesamt ist für den Standort aufgrund der Geländesituation von einem ausreichenden bis guten Luftaustausch auszugehen.

Biotoptypen, Flora und Fauna

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines städtischen Wohnquartiers, das durch zwei- bis dreigeschossige Mietwohnungsblocks aus den 1950er bis 1970er Jahren geprägt ist. Die Außenanlagen weisen in der Regel größere Rasenflächen und teilweise lockeren Baumbestand, zumeist aus Birken, Linden, Ahorn oder Fichten auf. Die stärkeren Bäume sind in der Regel etwa 40-50 Jahre alt. Entlang der Grundstücksgrenzen sind oftmals freiwachsende Strauchhecken oder Fichtenreihen vorhanden. Die Freiflächen an den Mietwohnungsblocks werden in der Regel nicht privat genutzt und

werden durch die Wohnungsgesellschaften unterhalten. Sie tragen allgemein zur Durchgrünung des Quartiers bei, haben aber in der Regel weder eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna, noch als Aufenthaltsraum für die Bewohner.

An den im Gebiet vorhandenen Straßen ist nur vereinzelt älterer Baumbestand vorhanden. Im Nahbereich des Plangebietes ist größerer Baumbestand vor allem noch im Umfeld der südöstlich liegenden Elisabeth-Kirche mit anliegendem Kindergarten und Jugendheim zu finden. Größere Grünflächen sind in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches nicht vorhanden.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind wesentliche Freiflächen nur in dem relativ großen, unterschiedlich strukturierten Blockinnenbereich vorhanden. Überwiegend sind hier Rasenflächen und teilweise noch gepflasterte Hof- und Stellplatzflächen vorhanden. Zudem nehmen Lüftungs- und Lichtschächte einer Tiefgarage wesentlichen Platz ein. Im südlichen Teil des Blockinnenbereiches sind noch die typischen, schmal geschnittenen Mietergärten der Genossenschaftshäuser vorhanden. Hier besteht ein attraktives Nebeneinander von kleineren Rasenflächen, Stauden- und Gemüsebeeten, Hecken und einzelnen Sträuchern und Obstbäumen. Größere Einzelbäume befinden sich im Blockinnenbereich nur am östlichen Rand, in Nähe der an der Darbrookstraße stehenden Gebäude.

Im Bereich der bestehenden Parkplatzfläche in der Mitte der Darbrookstraße sind einzelne Straßenbäume vorhanden. An der Ostseite und Westseite befinden sich insgesamt acht, etwa 50-jährige, großkronige Winterlinden. Ansonsten sind noch einige junge Straßenbäume vorhanden.

Der im großräumig bebauten Stadtgebiet liegende Änderungsbereich weist insgesamt keine hochwertigen oder besonders schützenswerten Biotopstrukturen auf. Er bietet lediglich einer relativ kleinen Zahl wenig anspruchsvoller und im Siedlungsraum allgemein weit verbreiteter Arten einen Lebensraum. Zudem ist der Planbereich bereits heute durch Gebäude, Tiefgarage und durch Straßen- und Parkplatzflächen zu großen Teilen versiegelt. Auch besonders erhaltenswerter Altbaumbestand ist nicht vorhanden.

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die hier zu beurteilende Flächennutzungsplanänderung, wäre eine weitere Bebauung nach den bisherigen Ausweisungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 288, Kennwort: „Zentrum Dutum/Dorenkamp“ möglich. Dabei wäre die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels aber nicht zu realisieren. Vielmehr bliebe es bei einer Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe an der Breiten Straße und an der Darbrookstraße. Hierbei ist zu beachten, dass der mangelhafte Zustand der der-

zeit noch vorhandenen, aus den 50er Jahren stammenden Wohnblocks kurzfristig einen Neubau erforderlich macht. Dabei ließe sich eine Geschäftsnutzung nach den bestehenden Ausweisungen nur in kleinerem Umfang integrieren. Auch die vom Gesetzgeber geforderte vorrangige Innenentwicklung und Nachverdichtung könnte mit den bestehenden Festsetzungen nicht hinreichend genug erreicht werden.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt könnte sich ein Verzicht auf Änderung des Bebauungsplanes insgesamt negativ auswirken. Der projektierte SB-Markt würde dann eventuell an einer anderen Stelle im Stadtteil gebaut werden, die möglicherweise weniger stark bebaut und versiegelt ist als dies im Änderungsbereich bereits heute der Fall ist. Es könnten an einem anderen Standort also wesentlich stärkere Eingriffe in den Naturhaushalt verursacht werden. Zudem wäre ein anderer Standort nicht in das bestehende Zentrum eingebunden. Es würden also zusätzliche Verkehrsströme im Stadtteil erzeugt und Emissionen verursacht werden.

Das städtebaulich gewollte Ziel, einen attraktiven Mittelpunkt im Stadtteil Dutum / Dorenkamp an dem bereits durch den vorhandenen Geschäftsbestand etablierten Standort zu verwirklichen, wäre unter den bisherigen planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht zu realisieren. Insbesondere die Schaffung einer zentralen, das Zentrum prägenden, optisch attraktiv gestalteten Platzfläche im Bereich der Darbrookstraße, ist unter den gegebenen Voraussetzungen, aufgrund des begrenzten Raumangebotes, nicht möglich. Vielmehr würde es weiterhin bei der lediglich zweckdienlichen Parkraumnutzung dieser Fläche bleiben.

6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Zur Realisierung des projektierten „Grundversorgungszentrums“, ist die vorherige Räumung und Beseitigung der in diesem Bereich noch vorhandenen Mietwohnungsgebäude erforderlich. Hiervon betroffen ist ein zweigeschossiger Wohnblock aus den 50er Jahren, der an der Breiten Straße steht, sowie der östliche Teil der aus den 20er Jahren stammenden, zweigeschossigen Genossenschaftsgebäude an der Windthorststraße. Des Weiteren werden die zwei Wohnblöcke an der Darbrookstraße und ein südlich davon abgesetzt stehendes Wohngebäude mit Verkehrsfläche überplant, um die erforderliche Fläche für die notwendigen Parkplätze und den vorgesehenen zentralen Quartiersplatz bereit zu stellen.

Die betroffenen Gebäude sind insgesamt im Eigentum des Wohnungs-Vereins Rheine eG, der bereits seit längerem den Freizug der betroffenen, als nicht mehr zeitgemäß beurteilten Wohnblocks betreibt. Mittlerweile steht bereits der größte Teil der abzurei-

ßenden Gebäude leer. Die bisherigen Bewohner werden durch Ortswechsel, Umzug und zu erwartende höhere Mietkosten bei einem Umzug in neuere Mietwohnungen belastet. Das Vorhaben verursacht einen Verlust von kostengünstigem Mietwohnraum in teils attraktiver Lage. Allerdings wäre auch unter den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, aufgrund des offensichtlich erneuerungsbedürftigen Zustandes der betroffenen Gebäude, ein ähnlicher Umbau in den nächsten Jahren erfolgt.

Für die Bewohner im westlichen Teil des Änderungsbereiches resultieren aus der Planänderung keine erheblichen neuen oder zusätzlichen Beeinträchtigungen, sofern durch entsprechende bauliche Vorkehrungen sicher gestellt wird, dass von den im Bereich des Sondergebietes geplanten gewerblichen Nutzungen keine erheblichen Emissionen ausgehen. Gleiches gilt entsprechend auch für die im Sondergebiet entstehenden Wohnnutzungen. Die mit dem Vorhaben neu erzeugten, zusätzlichen Verkehrsmengen auf der Breiten Straße werden die heute bereits bestehende Straßenlärmbelastung für die vorhandene Wohnbebauung nicht wesentlich erhöhen. Aufgrund der insgesamt erheblichen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind geeignete passive Schallschutzmaßnahmen mit der Änderung des Bebauungsplanes verbindlich festzusetzen.

Aufgrund der Tatsache, dass der Standort bereits als Hauptgeschäftslage der Stadtteile Dutum/Dorenkamp etabliert ist und die verkehrliche Infrastruktur auch bereits vorhanden ist und durch die Planänderung nicht wesentlich beeinflusst wird, ist davon auszugehen, dass sich die bisherigen Verkehrsströme und Emissionen aus dem Straßenverkehr im weiteren Umfeld nicht erheblich verändern werden.

Für die Bewohner und die bereits ansässigen Betriebe im Umfeld des Planbereiches werden dauerhaft keine wesentlichen Beeinträchtigungen mit der Umsetzung der Planänderung erwartet. Positiv wirkt sich die wesentliche Ergänzung des Angebotes von Einzelhandel und Dienstleistung auf die Nahversorgungssituation im Stadtteil aus. Mit der projektierten zentralen Platzfläche kann ein attraktiver Mittelpunkt entstehen, der als Begegnungsstätte, Kommunikationsort oder Marktplatz die Kontakte der im Stadtteil lebenden Menschen beleben und zur positiven Identifikation mit dem Quartier beitragen kann.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen für Flora und Fauna vorbereitet. Der im städtischen Siedlungsbereich liegende Änderungsbereich weist insgesamt keine hochwertigen Biotopstrukturen und auch kein nennenswertes Entwicklungspotenzial auf. Die natürlichen Standortbedingungen und Wechselwirkungen sind bereits seit langem durch Bodeneingriffe, Bebauung, Oberflächenversiegelung und intensive menschliche Nutzung überprägt. Das Artenspektrum ist dadurch bedingt entsprechend gering und auf allgemein im Siedlungsbereich noch häufig anzutreffende Arten beschränkt.

Mit der Änderung wird insbesondere eine Überbauung weiterer Freiflächen im Blockinnenbereich vorbereitet. Gegenüber den bisher bereits mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 288 bestehenden Baurechten erfolgt aber insgesamt nur eine geringfügige Erweiterung. Hiervon betroffen sind relativ intensiv genutzte, kleinräumige Gartenflächen ohne alten Baumbestand. Eingriffe in den Baumbestand, die erst mit der Änderung ermöglicht werden, erfolgen lediglich im Bereich der Darbrookstraße. Die dort vorhandenen Lindenbäume können in die vorgesehene neue Platzgestaltung nicht integriert werden. Es handelt sich aber hier nicht um einen besonders erhaltenswerten Altbaumbestand. Zudem wird mit den geplanten Neuanpflanzungen an beiden Seiten des geplanten Quartiersplatzes eine deutlich höhere Anzahl von Bäumen künftig vorhanden sein.

Schutzgüter Boden und Wasser

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden zusätzliche Flächenversiegelungen und Bodeneingriffe nur auf geringer Fläche vorbereitet. Zudem ist der Standort bereits durch die noch vorhandene Bebauung und weitreichende Bodenveränderungen insgesamt erheblich beeinträchtigt.

Aufgrund der geringen Flächengröße der von der tatsächlich betroffenen Bereiche und unter Berücksichtigung der bereits von Überbauung und Oberflächenversiegelung wesentlich geprägten standörtlichen Gegebenheiten, sind auch keine wesentlichen Einflüsse auf das Grundwasser zu erwarten. Oberflächenwasser und Schmutzwasser werden über die vorhandene städtische Mischwasserkanalisation ordnungsgemäß abgeleitet und zentral geklärt. Natürliche Oberflächengewässer sind nicht vorhanden und von der Planung somit nicht betroffen.

Schutzgüter Luft und Klima

Die derzeit im Planbereich bestehenden Schadstoffemissionen resultieren in erster Linie aus dem Straßenverkehr und werden sich mit Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht wesentlich verändern. Insbesondere an den zur Darbrookstraße und Breiten Straße hin liegenden Wohnbereichen bestehen deutliche Emissionen aus dem Straßenverkehr. Eine Überschreitung derzeit zulässiger Grenzwerte ist nach heutigem Kenntnisstand allerdings nicht gegeben. Aus den Immissionen resultierende gesundheitliche Beeinträchtigungen sind also nicht zu erwarten.

Wesentliche Auswirkungen auf das Mikroklima werden sich mit Realisierung des projektierten Grundversorgungszentrums nicht ergeben, da der Planbereich und sein Umfeld heute schon weitgehend bebaut sind und klimatisch positiv wirksame Gehölz- und Freiflächen nur in geringem Umfang betroffen sind bzw. beseitigt werden.

Schutzgut Landschaft

Der Planbereich befindet sich innerhalb des verdichtet bebauten Stadtgebietes. Natürliche Landschaftselemente sind im Änderungsbereich und in seinem Umfeld nicht vor-

handen. Die Planung wirkt sich jedoch erheblich auf das Stadtbild am Standort aus. An der Ostseite der Darbrookstraße werden die erneuerungsbedürftigen zweistöckigen Wohnblocks durch eine geschlossene, modern gestaltete, überwiegend dreigeschossige Gebäudefront mit den im Erdgeschoss angesiedelten Geschäften ersetzt. Die bisherige ungestaltete Parkplatz- und Straßenfläche der Darbrookstraße wird deutlich aufgeweitet und erhält einen mit Baumreihen eingerahmten, in der Mittelachse angeordneten Quartiersplatz. Aufgrund der bisher mangelhaften Ausstattung und Gestaltung dieses Zentrums, wird sich die Änderung insgesamt positiv auf das Stadtbild auswirken.

Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Besonders schützenswerte Kulturgüter sowie Bau- oder Bodendenkmale sind von der Planung nicht betroffen. Erhebliche Auswirkungen auf Sachgüter im Umfeld des Planbereiches sind nicht zu erwarten.

Schutzgüter – Wechselwirkungen

Der heutige Zustand des Planbereiches und seines direkten Umfeldes ist in erster Linie durch die weitreichenden und seit langem bereits wirksamen, baulichen Eingriffe und Nutzungen des Menschen geprägt. Natürliche Wechselwirkungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen und Tierwelt sind infolge der weitreichenden Bebauung und Bodenversiegelung im Planbereich selbst und in seinem unmittelbaren Umfeld bereits heute erheblich beeinträchtigt und in weiten Teilen gar nicht mehr vorhanden.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die Voraussetzung für eine Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 288, mit der eine geringfügige weitere Zunahme der Flächenversiegelung und Bebauung ermöglicht wird. Aufgrund der nur geringen Größe des Änderungsbereiches, seiner Lage im verdichtet bebauten Stadtbereich und der räumlichen Gegebenheiten wird die Planänderung keine weitreichenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter haben.

6.2.4 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Mit der Planänderung wird der gesetzlichen Vorgabe des BauGB nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden, durch eine vorrangige Nachverdichtung und Innenentwicklung entsprochen. Ein entsprechender zusätzlicher Flächenverbrauch im Siedlungsrandbereich oder Außenbereich kann hierdurch vermieden werden. Zudem werden die bereits vorhandene Infrastruktur und die bestehenden Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung ausgenutzt, ohne dass wesentlicher zusätzlicher Aufwand oder eine weitere Flächeninanspruchnahme hierfür erforderlich sind. Hinzu kommt,

dass der Standort bereits als Nahversorgungszentrum etabliert ist und dass somit zusätzliche Verkehrsströme, Energieverbrauch und Emissionsbelastungen vermieden werden. Die Stärkung der dezentralen, wohnungsnahen Grundversorgung vermeidet Umweltbelastungen und verbessert insgesamt die Wohnqualität im Stadtteil.

Nach den Ergebnissen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung sind mit der im Parallelverfahren durchgeführten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288, Kennwort: „Zentrum Dutum/Dorenkamp“ Schallschutzzonen entlang der Breiten Straße und an der erweiterten Straßenverkehrs- und Parkplatzfläche der Darbrookstraße festzusetzen. In diesen Schallschutzzonen werden die einzuhaltenden Schalldämm-Maße für die zu den Verkehrsflächen hin orientierten Gebäudeteile festgesetzt. Des Weiteren sind für Kinderzimmer, Schlafräume und für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtungen nachzuweisen, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über lärmquellenabgewandte Fenster besteht. Die Außenwohnbereiche sind generell im Lärmschatten der Gebäude, d.h. zum Blockinnenbereich hin orientiert, anzuordnen. Hinsichtlich der Lärmemissionen der gewerblichen Nutzungen im Bereich des neu ausgewiesenen Sondergebietes werden durch eine Festsetzung im Bebauungsplan Anlieferungen mit Lastkraftwagen in der Nachtzeit von 22:00 bis 6:00 Uhr ausgeschlossen. Darüber hinaus ist die Anlieferungszone des Verbrauchermarktes einzuhausen. Für das projektierte Gebäude des Verbrauchermarktes werden zudem noch konkrete maximal zulässige Schalleistungspegel für den Verflüssiger und die Abluftöffnungen auf dem Dach angegeben.

Für das projektierte Gebäude des Verbrauchermarktes wird mit der Änderung des Bebauungsplanes eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Dies vermindert und verzögert den Abfluss von Niederschlagswasser und entlastet somit das Entwässerungssystem. Zudem werden mit der begrünten Dachfläche die Wohnqualität und das Mikroklima positiv beeinflusst.

Ausgleichsmaßnahmen

Nach der im BauGB für die Bauleitplanung geregelten Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, ist eine naturschutzfachliche Bewertung und Bilanzierung der durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft, mit der Änderung des für den Planbereich bestehenden Bebauungsplanes vorzunehmen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes lassen sich die Eingriffe in der Regel noch nicht detailliert genug darstellen. Erst der Bebauungsplan mit den rechtsverbindlichen, konkreten Festsetzungen zur baulichen Nutzung und der Festsetzung von etwaigen Verminderungs- und Schutzmaßnahmen, bereitet die Eingriffe verbindlich vor. Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauleitplanung daher nur für den Bebauungsplan vorzusehen.

Die Bewertung und Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen der parallel durchgeführten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288,

Kennwort: „Zentrum Dutum/Dorenkamp“, die den gleichen Geltungsbereich umfasst. Hierzu wird die Arbeitshilfe des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen zur „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen“ von 2001 angewendet. Aus der Bilanzierung dieses Biotopwertverfahrens ist der Umfang des Eingriffes in Natur und Landschaft zu ersehen und lässt sich auch der Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen herleiten. Dem Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288, Kennwort: „Zentrum Dutum/Dorenkamp“ ist die detaillierte Darstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft und der vorgesehenen Kompensationsmaßnahme zu entnehmen. Es wird daher hier auf diesen Umweltbericht verwiesen.

6.2.5 Darstellung der wichtigsten anderweitigen Lösungsvorschläge

Anderweitige Lösungsvorschläge müssen sich am Geltungsbereich und der Zielsetzung des Planes orientieren. Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung ist es insbesondere, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 288 zu schaffen und damit das projektierte Grundversorgungszentrum zur Ergänzung und Erweiterung der im Stadtteilzentrum bereits etablierten Geschäftsnutzungen zu ermöglichen. Dabei macht es die heute notwendige Verkaufsflächengröße für den im Änderungsbereich geplanten und am Standort bisher fehlenden Verbrauchermarkt („Vollsortimenter“) erforderlich, ein Sondergebiet auszuweisen. In dem bisher ausgewiesenen Mischgebiet wäre die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes dieser Größenordnung nicht möglich.

Neben der Erweiterung und Komplettierung des Nahversorgungsangebotes, ist die Schaffung eines attraktiv gestalteten Ortszentrums ein weiteres vordringliches Ziel der Flächennutzungsplanänderung. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, der Lage der Geschäftsnutzungen und der Lage und Frequentierung der Verkehrsflächen, bietet sich hierfür nur die bereits heute als Straßen- und Parkplatzfläche ausgebaute Darbrookstraße an. Alternativstandorte entsprechender Eignung sind am Standort nicht vorhanden.

6.2.6 Beschreibung der verbleibenden erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

In Anbetracht des derzeitigen Umweltzustandes im Änderungsbereich und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung, zum Schutz und zum Ausgleich der zu erwartenden Planungsauswirkungen, die mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288 festgesetzt werden, sind nachzeitigem Kenntnisstand

keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen nach Realisierung der Planung zu erwarten.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine wesentlichen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten.

5.2.1 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Die Änderung des Flächennutzungsplanes stellt im vorliegenden Fall die planungsrechtliche Vorbereitung für die Bebauungsplanänderung dar. Allein aus der Änderung des Flächennutzungsplanes resultieren noch keine verbindlichen, umweltrelevanten Auswirkungen. Konkrete Umweltauswirkungen ergeben sich erst aus den rechtsverbindlichen Festsetzungen des nachfolgenden Bebauungsplanes. Maßnahmen zur Überwachung von planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen sind daher mit der für den Planbereich parallel durchgeführten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288 der Stadt Rheine zu formulieren und festzusetzen. Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind dem Umweltbericht für diese Bebauungsplanänderung zu entnehmen.

6.3.3 Zusammenfassende Darstellung des Umweltberichts

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort „Neue Mitte Dorenkamp“ der Stadt Rheine betrifft eine knapp 1,2 ha große Fläche, die von den angrenzenden Straßenflächen der Breiten Straße, Darbrookstraße, Windthorststraße und Im Sundern umgeben ist. Der Änderungsbereich weist heute entlang der Straßenfronten eine Bebauung aus 2- bis 3-geschossigen Wohnblocks auf und befindet sich in einem großräumigen, überwiegend dicht bebauten städtischen Wohnsiedlungsbereich. Im Zusammenhang mit den im Nahbereich vorhandenen kleineren Geschäften an der Breiten Straße und dem an der Ostseite der Darbrookstraße bereits vorhandenen Lebensmittel-Discounter, gehört der Änderungsbereich zur Hauptgeschäftslage der Stadtteile Dutum und Dorenkamp.

Bisher war der Änderungsbereich entlang der Breiten Straße und der Darbrookstraße als Mischgebiet und ansonsten als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288, Kennwort: „Zentrum Dutum/Dorenkamp“ geschaffen werden. Kernpunkt ist dabei die Neuausweisung eines

Sondergebietes westlich der Darbrookstraße. Ziel ist es, den von einem Investor geplanten Bau eines großflächigen SB-Marktes („Vollsortimenter“) mit maximal 1.700 qm Verkaufsfläche sowie einiger kleinerer Geschäfte und in den Obergeschossen angeordneten Wohnungen zu ermöglichen. Darüber hinaus soll die Verkehrsfläche der Darbrookstraße um etwa 15 m nach Westen vergrößert werden, um das Parkplatangebot zu erweitern und um eine attraktive, mit einer Baumreihe begrüneten Platzfläche in der Mittelachse der neu zu bauenden Parkplatzanlage zu realisieren. Im westlichen Teil des Änderungsbereiches wird nun insgesamt Wohnbaufläche ausgewiesen, was der tatsächlich bestehenden Nutzungsform entspricht.

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass sich die Planung auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft insgesamt nur geringfügig auswirkt, da der Planbereich bereits heute weitgehend bebaut oder mit Verkehrsflächen versiegelt ist. Natürliche Wechselwirkungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen und Tierwelt sind im Planbereich selbst und in seinem unmittelbaren Umfeld schon heute erheblich beeinträchtigt und in weiten Teilen gar nicht mehr vorhanden. Die Planänderung wird keine weitreichenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter haben. Zur Beurteilung der für das Schutzgut Mensch relevanten Umweltauswirkungen waren hier insbesondere die bestehenden sowie die künftig zu erwartenden Lärmbelastungen aus dem Straßenverkehr und der im Bereich des Sondergebietes geplanten gewerblichen Nutzung näher zu untersuchen. Hierzu liegen Gutachten des Büros Ingenieurplanung, Wallenhorst vom Januar 2006 vor.

Aufgrund der am Standort bereits existierenden Geschäftsnutzungen und der guten Verteilung der Verkehrsströme auf das vorhandene, innerörtliche Straßennetz, werden keine relevanten negativen Auswirkungen durch die mit der Umsetzung der neuen gewerblichen Nutzungen entstehenden, erhöhten Verkehrsmengen erwartet.

Hinsichtlich der Lärmbelastungen aus dem Straßenverkehr ist davon auszugehen, dass bereits heute die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) an der Breiten Straße und der Darbrookstraße überschritten werden. Nach dem schalltechnischen Gutachten sind die im Bereich des Sondergebietes geplante Errichtung des Verbrauchermarktes mit Geschäften und Wohnungen und die Erweiterung des Parkplatangebotes auf der Verkehrsfläche der Darbrookstraße möglich. Es sind jedoch passive Schallschutzmaßnahmen für die zur Breiten Straße und zur Darbrookstraße hin orientierten Gebäudeteile sowie konkrete Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich des Anlieferungsverkehrs und der Gebäudetechnik des Verbrauchermarktes einzuhalten. Diese werden mit der im Parallelverfahren durchgeführten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288, Kennwort: „Zentrum Dutum/Dorenkamp“ entsprechend der gutachterlichen Vorgaben konkret festgesetzt.

7. Ergänzende Feststellungen

Insbesondere die Sondergebietsnutzung entlang der Darbrookstraße bedarf der Anlage einer großen Parkplatzfläche zum öffentlichen Verkehrsraum hin. Die vielfältige Durchquerung bzw. öffentliche Nutzung dieser Fläche lässt es praktikabel und zweckmäßig erscheinen, diesen Bereich an die Stadt Rheine, d.h. als öffentliche Verkehrsfläche zu übertragen. Der gesamte Straßen- und Platzraum inklusive der zentralen Mittelachse, der Gehwege entlang der beidseitigen Geschäftszeilen sowie die fußläufige Verknüpfung dieser, muss - da die öffentliche Nutzung im Vordergrund steht - in städtischen Besitz übergehen und entsprechend gewidmet werden.

Die 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, 23. Januar 2006

S t a d t R h e i n e
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

Dr. Ernst Kratzsch
(Erster Beigeordneter)