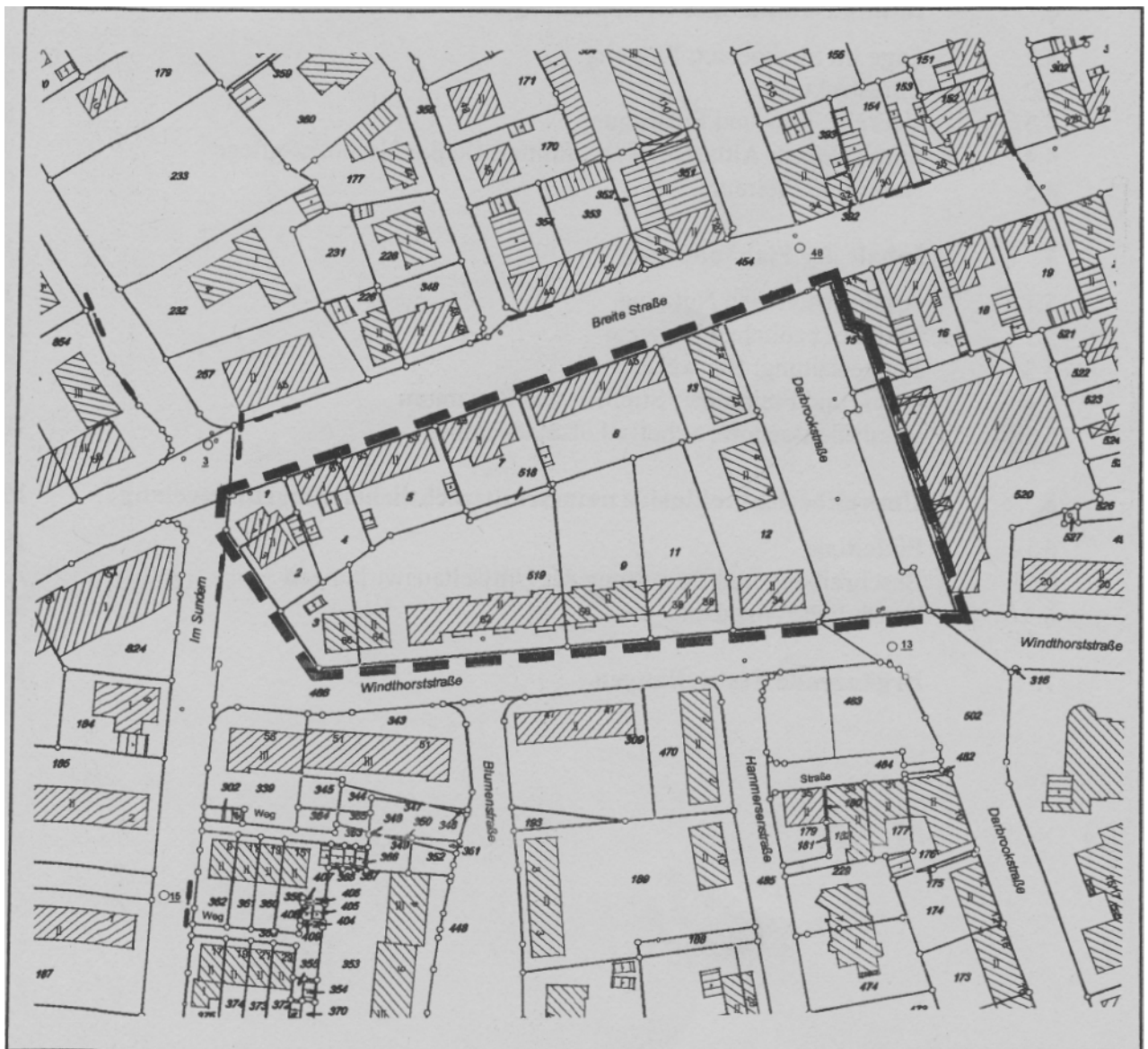


B E G R Ü N D U N G

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 288 DER STADT RHEINE, KENNWORT: "ZENTRUM DUTUM/DORENKAMP"



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Planänderung; Planerfordernis	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Übergeordnete Vorgaben	5
4.	Bestandsaufnahme; Bestandsanalyse	6
4.1	Lage im Stadtgebiet; Prägung	6
4.2	Infrastruktur	7
4.3	Verkehr; Ver- und Entsorgung	8
4.4	Immissionen; Altlasten; Kampfmittel; Denkmalschutz, -pflege	9
4.5	Natur und Freiraum	10
5.	Inhalt der Planänderung	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	13
5.3	Baugestaltung; Bauweise	14
5.4	Grün- und Freiräume; Straßen- und Platzraum	15
5.5	Immissionsschutz; Schallschutzmaßnahmen	18
6.	Umweltbericht inklusive naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung	19
6.1	Einleitung	19
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	22
6.3	Zusätzliche Angaben	37
7.	Ergänzende Feststellungen	39

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 32 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 wohnungsnah 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 eines Bauleitplanverfahrens erforderlich.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 454 (Breite Straße),
- im Osten: durch eine Parallele, 3 bzw. 10 m östlich zur östlichen Grenze des Flurstücks 502 (Darbrookstraße) verlaufend (entlang der Gebäudefassaden),
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 443 und 486 (Windthorststraße),

im Westen: durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 486 (Windthorststraße; Im Sundern).

Der Geltungsbereich 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 Plan- bzw. Änderungsgebiet als Wohnsiedlungsbereich aus. Insofern wird gemäß § 1 Abs. 4 BauGB dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung Rechnung getragen.

Die Festsetzung eines Sondergebietes für das bestehende Versorgungszentrum 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 Sondergebietsfestsetzung 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 Sonderbaufläche sowie von gemischter Baufläche in Sonderbaufläche und Wohnbaufläche wird in einem Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, d.h. gleichzeitig mit dieser Änderung des Bebauungsplanes, voll-

zogen. 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°.

Das Plangebiet bzw. der überwiegende 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 Möglichkeiten 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.

Die Etablierung von freien Berufen, insbesondere von praktischen Ärzten, Zahn- und Kinderärzten, Krankengymnasten, Rechtsanwälten oder Steuerberatern entspricht nicht

dem vorhandenen Patienten-, Klienten-, Kundenpotenzial. Hier gibt es ebenfalls Nachhol- bzw. Aufstockungsbedarf.

Der damals temporär auf dem Kirmesplatz eingerichtete Wochenmarkt hat seine Aktivitäten leider eingestellt. Das Angebot der Markthändler - so wurde erklärt - wurde nicht in dem erforderlichen Maße akzeptiert. Zu klären wäre, ob es an attraktiven Angeboten mangelte, der Markt insgesamt in zu geringem Maße beschickt wurde oder ob es nicht auch an der räumlichen Isolation, d.h. an einer mangelnden Vernetzung zwischen Einzelhandelsgeschäften an der Breiten Straße und Darbrookstraße sowie den Marktständen der Beschicker gelegen haben kann.

Der Gestaltungsentwurf der Stadt Rheine für den Straßen- bzw. Platzraum in der Darbrookstraße berücksichtigt jedenfalls den Raumbedarf für einen stadtteilbezogenen, vor allem integrierten Wochenmarkt innerhalb der "Mittelzone" oder auf dem südlich angrenzenden Platz (s. Seite 16).

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.

Nach dem Radwegekonzept der Stadt Rheine sind entlang der Breiten Straße und der Darbrookstraße separate Radwege geplant, wobei die Windthorststraße als Tempo 30-Zone den Radverkehr im Fahrbahnbereich bewältigt. Insbesondere um den Schulkomplex (Elisabeth-Hauptschule, Grüter-Sonderschule, Emsland-Gymnasium) auch aus nördlicher Richtung anzuschließen, ist eine Verlängerung des Radweges der Sprickmannstraße in die Darbrookstraße bis zur Mittelstraße notwendig. Eine separate Führung ist dabei jedoch nicht zweckmäßig, da es sich in der verkehrsberuhigten Tempo 20-Zone vom Geschwindigkeitsniveau her sicher fahren lässt. Zudem sind straßenbegleitende Radwege in Bereichen mit hochfrequentierter Park-, Liefer- und Einkaufstätigkeit in Verbindung mit vielfältiger Querung des Straßenraumes ausgeprägte Unfallschwerpunkte.

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: Kümpersdorf - 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 Plangebiet entfernt. Von hier aus sind attraktive, mit guter Taktfolge ausgestattete Verbindungen in Richtung Emden 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 Plangebietes 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; Kampfmittel; 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 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 (s. Pkt. 5.5).

Mit den unter Pkt. 5.5 angegebenen Maßnahmen und Nutzungen werden bezüglich des Gewerbelärms die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Gesamtbelastung eingehalten.

Bei dem anlagenbezogenen Verkehr auf den öffentlichen Straßen ist nicht mit einer relevanten Erhöhung des Verkehrslärms zu rechnen. Es ist von einer Vermischung mit dem übrigen Verkehr auszugehen. Organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung des anlagenbezogenen Verkehrs auf den öffentlichen Straßen sind daher nicht erforderlich.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden teilweise hinsichtlich des Straßenverkehrslärms überschritten. Diesbezüglich wurden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz formuliert (s. Pkt. 5.5).

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 mit "Pack-" bzw. Ladezone, die Umgestaltung des Platzes) 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.

Das Altlastenkataster des Kreises Steinfurt (Untere Bodenschutzbehörde) weist eine Verdachtsfläche „Textilreinigung Loose, Breite Straße 41“ (ISAL-Nr. 2137101067) aus. Bei künftigen Erdarbeiten im direkten Umfeld des Altstandortes sind vorab orientierende Untersuchungen durchzuführen (s. auch Hinweis Nr. 8 im Planwerk).

Von der Bezirksregierung Münster (Abtlg. Kampfmittelräumdienst) wurde mitgeteilt, dass die dort vorhandenen Luftbilder Bombardierungsbeeinflussungen erkennen lassen. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge sind diesen allerdings nicht zu entnehmen. Aus Sicherheitsgründen wird empfohlen, dass bezüglich der Bauvorhaben, bei denen auf bislang nicht bebauten Grundflächen bodeneingreifende Maßnahmen durchgeführt werden sollen, rechtzeitig im Planungsstadium des konkreten Projektes eine Anzeige zur individuellen Einzelprüfung erfolgt.

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung 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 Biototyp Gley, d.h. schluffigem Feinsand, zum Teil Mittelsand.

Hydrogeologisch ist ein Grundwasserleiter mit geringer Mächtigkeit und mäßiger Porendurchlässigkeit zu verzeichnen. Demnach ist die Versickerung von Niederschlagswasser (Jahresmittelwert 729 mm) auf Grund zu geringer Bodendurchlässigkeit bzw. zu geringem mittleren Grundwasserflurabstand nicht empfehlenswert (vgl. Gutachten der Hinz Geo-Technik GmbH, 11/1995). Damit ist der Nutzungsberechtigte gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW nicht beseitigungspflichtig, sondern die Stadt Rheine. Da auch kein ortsnahes Gewässer existiert, wird das Niederschlagswasser in die öffentliche Mischkanalisation eingeleitet.

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 einzelnen Sträucher neben der "großen" Rasenfläche.

Wohnungsnahe, größere Grünflächen für die Erholung, Freizeit und Kommunikation fehlen. Nur der wenig ansprechende 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 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „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 den projektierten 32 Wohnungen sollen für diese Nutzungen etwa 98 Kfz-Stellplätze und 36 Abstellplätze für Fahrräder im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden; dies gemäß einer gutachterlichen Ermittlung des Stellplatzbedarfs im Januar 2006.

In der Sondergebietsfestsetzung wird ein Lebensmitteldiscountmarkt ausdrücklich ausgeschlossen. Eine zusätzliche Ansiedlung eines solchen Discountmarktes würde nicht nur mehr motorisierten Individualverkehr erzeugen, sondern auch die Chance zunichte machen, durch eine von der heutigen Verbrauchermehrheit favorisierte Kombination von Discountmarkt und Lebensmittelvollsortimenter ein modernes und zukunftsfähiges Nahversorgungsangebot zu etablieren.

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 Sondergebietsfestsetzung 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 Festsetzungen 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.

Folgende Festsetzungen sind diesbezüglich im Bebauungsplan fixiert:

- "1.1 In dem festgesetzten Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Grundversorgungszentrum" sind nur folgende Nutzungen, Betriebe und Einrichtungen zulässig:
- SB-/Nahversorgungsmarkt, Verbrauchermarkt ("Vollsortimenter"; kein Discounter) mit max. 1.700 m² Verkaufsfläche sowie nahversorgungsrelevanter Einzelhandel; insgesamt maximal 2.000 m² Verkaufsfläche,
 - ergänzende nahversorgungsrelevante Dienstleistungsbetriebe (Geschäftsflächen),
 - Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO,
 - Wohnungen in den Obergeschossen
 - sowie zweckgebundene Nebenanlagen, Abstell- und Lagerräume.
- 1.2 Im Sondergebiet sind Spiel- und Automatenhallen, Sexshops und Betriebe mit Sexdarbietungen sowie Diskotheken nicht zulässig.
- 1.3 Im Sondergebiet sind im Erdgeschoss nur Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts- und Büroräume sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Wohnungen sowie Räume für freie Berufe i.S.v. § 13 BauNVO sind nur in den Obergeschossen zulässig. Im 1. Obergeschoss können untergeordnete Neben-, Abstell-, Technikräume zugelassen werden."

Der westliche Teil des Änderungsbereiches bleibt der überwiegenden Wohnnutzung vorbehalten. Insofern bleibt die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet bestehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden hier die Nutzungsarten "Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen" (§ 4 Abs. 3 Nrn. 3 bis 5 BauNVO) - die ansonsten ausnahmsweise zulässig sind - auf Grund städtebaulicher Unverträglichkeiten und unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes für nicht zulässig erklärt bzw. ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Aus den besagten Gründen der Zentrumsbildung ("Neue Mitte") mit vielfältigen Angeboten von Handel und Dienstleistungen und der damit verbundenen zweckmäßigen Unterbringung der notwendigen Stellplätze (oberirdische Anlagen im rückwärtigen Bereich, Parkdecks oder Tiefgaragen) wird das jeweilige übliche Maß der baulichen Nutzung um 0,2 angehoben. Insofern wird im festgesetzten Sondergebiet eine vollständige Bebauung des Grundstücks (inkl. Nebenanlagen usw.) und im Allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ermöglicht.

Es sind hier besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine höher verdichtete Bebauung (ggf. eine Unterbauung mit Tiefgaragen) rechtfertigen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden insbesondere über Festsetzungen im Bauleitplan und in den Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung (u.a. Anlieferzeiten, objektbezogener Immissionsschutz) sichergestellt.

Die sich daraus ergebende Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden; höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

Der Wert 1,2 für die Geschossflächenzahl (GFZ) stellt die generell zulässige Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete dar. Im Allgemeinen Wohngebiet verbleibt es bei der per Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenze von 1,2 sowie 2,4 für das geplante Sondergebiet.

Die Höhenentwicklung orientiert sich an der umliegenden, den Änderungsbereich prägenden Bebauung und ermöglicht künftig 2 bis maximal 3 Vollgeschosse. An der Breiten Straße ist bereits eine "moderne", 3-geschossige Wohnbebauung mit Tiefgarage realisiert worden. Ähnliches ist für die südliche Weiterführung des "Blockes" denkbar. Im rückwärtigen Bereich des Sondergebietes kann eine 1-geschossige Bebauung zugelassen werden (s. textliche Festsetzung Nr. 1.4).

5.3 Baugestaltung; Bauweise

Die je nach Vollgeschoss unterschiedlich definierten maximalen Trauf- und Firsthöhen sind als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Auf baugestalterische Festsetzungen der Dachformen wurde bewußt verzichtet, um insbesondere für den zentralen Geschäftsbereich keine unnötigen, architektonischen Zwänge vorzugeben. Das Sondergebiet ist einerseits mit Sattel- oder Pultdach- andererseits aber auch mit Flachdachbebauung inklusive Staffelgeschoss vorstellbar. Im Allgemeinen Wohngebiet verbleibt es bei der bisherigen Dachneigung (35° bis 48°) und damit einer Bebauung mit stark geneigtem Dach, die eine ausreichende Nutzbarkeit des Dachgeschosses gewährleistet, ohne dass dieses bauordnungsrechtlich zum Vollgeschoss wird.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind im Änderungsbereich grundsätzlich erlaubt. Sie dürfen jedoch die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten, damit eine möglichst ruhige und weitgehend großflächige Dachlandschaft entsteht. Vom Ortsgang sollten diese einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

Entsprechend der Eigenart des Änderungsbereiches und der näheren Umgebung müssen die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet mit seitlichem Grenzabstand, aber ohne Beschränkung der Gebäudelänge gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO (Länge: 50 m), als "abweichende" Bauweise errichtet werden.

Um innerhalb des Sondergebietes eine Grenzbebauung insbesondere entlang der hinteren Grundstücksgrenze zu ermöglichen, wird nicht die sonst übliche "offene" Bauweise, also der seitliche Grenzabstand, sondern die "geschlossene" Bauweise festgesetzt. Dies trägt zu einer maximalen Verdichtung bzw. Ausnutzbarkeit der zentral gelegenen, "wertvollen" Grundstücke bei. Außerdem soll es keine den Bebauungszusammenhang störende Zwischenzonen als Ausdruck eines kompakten, verdichteten Stadtteilzentrums geben. Ausnahmsweise kann die Blockrandbebauung im Erdgeschoss für Durchgänge und Durchfahrten unterbrochen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

Die Anwendung von Baulinien wurde äußerst zurückhaltend betrieben, da sie eigentumsrechtlich sehr einschränkende Wirkung hat. Lediglich entlang der Breiten Straße wird die Einhaltung der Bauflucht, d.h. die Nichtzulassung von wesentlichen Vor- und Rücksprüngen der Baukörper, insbesondere aus städtebaulichen Gründen, gefordert. Die exponierte Lage innerhalb des zentralen Stadtteilbereiches zwingt hier zu klar definierten, homogenen Straßen- und Platzräumen, die nicht durch willkürliche bauliche Verengung bzw. Aufweitung konterkariert werden sollen.

Bezüglich der Baugrenzen erlaubt eine uneingeschränkte Bebauungstiefe eine flexible Stellung der Baukörper auf dem Grundstück, unter Beibehaltung ausreichender architektonischer Gestaltungsspielräume.

Im Sondergebiet kann ausnahmsweise die Überschreitung der festgesetzten Baulinie und Baugrenze bzw. das Auskragen der Baukörper in den öffentlichen Verkehrsraum ab dem 1. Obergeschoss (Überbauung) um maximal 1,0 m zugelassen werden.

5.4 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 Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Areal behält großzügige Privatgärten. Innerhalb des Sondergebietes muss eine angemessene Regeneration im Außenwohnbereich insbesondere durch tiefe Balkone, Loggien oder Dachterrassen, -gärten gewährleistet werden.

Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind strukturreich bzw. naturnah mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten.

Das 1-geschossige Flachdach im rückwärtigen, straßenabgewandten Bereich (Blockinnere) des Sondergebietes ist - bis auf die notwendigen Erschließungswege und Dachaufbauten - nur mit dauerhaft flächendeckender, extensiver Dachbegrünung zulässig.

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.

Die Gestaltungsplanung auf der Seite 17 verdeutlicht, dass - neben dem Erfordernis entsprechend der angedachten Nutzung auch Stell- bzw. Parkplätze vorzuhalten - eine 8 m breite zentrale Achse realisiert werden kann. Diese Achse soll als belebter Treffpunkt bzw. als Quartierplatz ausgebildet werden, mit Bänken, beispielbaren Freiräumen und raumfassender, hochstämmiger Bepflanzung. Der Platz soll als multifunktionaler Freiraum ein Kristallisationspunkt im Stadtteil Dorenkamp werden.

Gegebenenfalls könnte innerhalb dieser etwa 85 m langen Mittelachse auch wieder der Wochenmarkt reaktiviert bzw. andere Kram- und Trödelmärkte etabliert werden. Auch sonstige Veranstaltungen können in Verbindung mit einer ansprechenden raumbildenden Gestaltung die Aufenthalts- und Kommunikationsfunktion des Platzes stärken.

Der Kirchenvorplatz, der zur Zeit mangelhafte Aneignungs- und Gebrauchsfähigkeit aufweist, könnte - sinnvoll integriert - Bestandteil des zentralen Marktgeschehens und multikultureller Treffpunkt werden.

Für den Fußgängerverkehr entlang der beidseitigen Geschäftszeilen verbleiben großzügige, etwa 3 bis 4 m breite Gehwege. Eine komfortable, sichere Querung mittig der Darbrookstraße wird durch eine gleichartige Pflasterung verdeutlicht. Der bestehende Tempo 20-Bereich sowie das Einbahnstraßen-Prinzip bewirkt eine notwendige Verkehrsberuhigung, allerdings keine komplette Sperrung der Darbrookstraße. Die verkehrliche Durchlässigkeit im hierarchisch differenzierten Rasternetz bleibt gewahrt. Insofern findet auch keine wesentliche Verlagerung der Verkehrsströme in Rand- bzw. benachbarte Wohnbereiche statt.

Beiderseits des so genannten Treffpunkts "Neue Mitte" wird den verkehrlichen Erfordernissen insbesondere des Geschäfts- bzw. Kundenverkehrs Rechnung getragen. Entlang der Darbrookstraße werden nördlich der Windthorststraße ca. 120 Stell-/Parkplätze vorgehalten, südlich davon etwa 38. Die vorhandenen Lichtsignalanlagen werden entfernt und stattdessen Fahrbahnteiler und Überschreithilfen hergestellt.

Für je 6 Kfz-Stellplätze ist mindestens ein heimischer Laubbaum in den Bereich des oben beschriebenen Quartier- bzw. Stadtteilplatzes zu pflanzen, so dass letztlich eine dichte Baumreihe entsteht. Die Pflanzflächen der Bäume sollen mindestens 4 qm aufweisen, um insbesondere eine ausreichende Wasseraufnahme zu gewährleisten.

Gliedernde, raumbildende Bepflanzung wird die künftige Straßen- und Platzsituation mitprägen. Naturelemente sind dabei wichtige städtebauliche Mittel, die, standortgerecht eingesetzt, das Gefühl von Wohlbefinden, vor allem auch von Identifikation vermitteln.

Letztlich bedarf die Breite Straße, die Windthorststraße und insbesondere die Darbrookstraße einer verkehrstechnisch einwandfreien Detailplanung. In dieser Bebauungsplanänderung ist der Verkehrsraum insgesamt als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt worden, um der späteren, konkreten Ausgestaltung nicht die nötige Flexibilität zu nehmen.

Gestaltungsplanung "Darbrookstraße"

5.5 Immissionsschutz; Schallschutzmaßnahmen

Für den Straßenverkehrslärm gilt, dass die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, in die folgenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen sind. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße einzuhalten:

- Schallschutzzone 1:
Die Nord-, Ost- und Westseiten der Gebäude befinden sich im Lärmpegelbereich IV, d.h. sie müssen ein Schalldämm-Maß von mind. 40 dB für Wohn- und mind. 35 dB für Büroräume aufweisen.
- Schallschutzzone 2:
Die Nord-, Ost- und Südseiten der Gebäude befinden sich im Lärmpegelbereich III, d.h. sie müssen ein Schalldämm-Maß von mind. 35 dB für Wohn- und mind. 30 dB für Büroräume aufweisen.

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, wird aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Die Außenwohnbereiche sind im Lärmschatten der Gebäude anzuordnen (Zone 1 Südseite, Zone 2 Westseite). Die Fahrspuren des öffentlichen Parkplatzes in der Darbrookstraße sind zu asphaltieren.

Für den Gewerbelärm gilt, dass Anlieferungen bzw. Fahrten mit Lastkraftwagen zwischen 22.00 und 6.00 Uhr nicht zulässig sind; dies gilt auch für den Backshop.

Die Anlieferungszone im Norden an der Breiten Straße (s. Planzeichnung "Lkw-Anlieferung") muss eingehaust werden. Das Schalldämm-Maß der Einhausung muss mind. 25 dB betragen (Dach und Wände; spaltfreie Ausführung und Anschluss an die Gebäudewände).

Folgend noch zusätzliche, gutachterlich formulierte Auflagen für die Baugenehmigung des Wohn- und Geschäftshauses, westlich der Darbrookstraße:

- Der Verflüssiger ist an der Westwand anzuordnen. Er darf max. einen Schallleistungspegel von 65 dB(A) aufweisen (gemittelt über eine Stunde).
- Die Summe der Abluftöffnungen auf dem Dach darf einen max. Schallleistungspegel von 70 dB(A) aufweisen (gemittelt über eine Stunde).

Generell gilt, dass der Änderungsbereich von den vorhandenen Straßen und dem Parkplatz beeinflusst wird. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulasträger der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

6. Umweltbericht inklusive naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalt und Ziele der Bebauungsplanänderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288, Kennwort „Zentrum Dutum/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.

Bisher war der Änderungsbereich entlang der Breiten Straße und an der Westseite der Darbrookstraße als Mischgebiet mit zwei- bis dreigeschossiger Bauweise ausgewiesen. Die etwa 25 m breite Darbrookstraße, in die im Änderungsbereich eine Parkplatzanlage integriert ist, war bisher insgesamt als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt, während die vorhandene Bebauung an der Nordseite der Windthorststraße als Allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bauweise ausgewiesen war.

Die Änderung des Bebauungsplanes sieht folgende neue Festsetzungen vor:

- Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche der Darbrookstraße um etwa 15 m nach Westen, auf eine bisher als Mischgebiet ausgewiesene und mit drei zweigeschossigen Mietwohnungsblöcken bebaute Fläche.
- Neuausweisung eines 2.950 qm großen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Grundversorgungszentrum“ und einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 2.000 qm westlich der erweiterten Verkehrsfläche der Darbrookstraße. Die Neuausweisung des Sondergebietes erfolgt auf bisher als Mischgebiet und als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen, die entlang der Breiten Straße und der Windthorststraße mit zweigeschossigen Mietwohnungsblöcken bebaut sind. Für das Sondergebiet wird eine vollflächige Bebauung und Versiegelung des Grundstückes ermöglicht (GRZ 1,0). Zudem wird eine geschlossene Bauweise und eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung festgesetzt.
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (4.753 qm) auf der bisher teilweise noch als Mischgebiet ausgewiesenen Fläche, westlich des neu festgesetzten Sondergebietes, bis zur Grenze des Änderungsbereiches am Einmündungsbereich

Windthorststraße/Im Sundern. Für das Allgemeine Wohngebiet, wird eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird insgesamt um 0,2 auf 0,6 erhöht, um eine städtebaulich gewünschte, verdichtete Bauweise zu ermöglichen.

Vorrangiges Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Etablierung eines attraktiven Stadtteilzentrums mit einem vielfältigen Angebot von Handel und Dienstleistung zur Optimierung der Nahversorgung für einen der bevölkerungsreichsten Räume der Stadt Rheine. Im Zusammenhang mit den im Nahbereich vorhandenen kleineren Geschäften an der Breiten Straße und dem an der Ostseite der Darbrookstraße bereits vorhandenen Lebensmittel-Discounter (Aldi), gehört der Änderungsbereich zur Hauptgeschäftslage der Stadtteile Dutum und Dorenkamp.

Mit der Bebauungsplanänderung 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 Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Grundversorgungszentrum" notwendig.

Die Darbrookstraße, die bereits heute eine Parkplatzanlage beinhaltet, soll zu einer attraktiven Platzfläche umgestaltet werden. Da auch weiterhin eine Nutzung als oberirdischer Parkplatz und gegenüber dem heutigen Zustand auch eine Erhöhung der Stellplatzanzahl zwingend erforderlich ist, soll durch eine deutliche Aufweitung des Querschnittes der Raum für einen zentralen, mit einer durchgehenden Baumreihe begrünten Quartierplatz in der Mittelachse der Anlage geschaffen werden. Hierzu wird die bisher ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche im Änderungsbereich um etwa 15 m nach Westen ausgedehnt.

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. Tabelle 1). 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 dem Kap. 2.1.1 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.

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, * Vorsorgeregelungen 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	Wasserhaushaltsgesetz	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	Bundes- immissions- schutzgesetz 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.
Klima	Landschaftsge- setz NW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse)
Land- schaft	Bundesnatur- schutzgesetz / Land- schaftsge- setz 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.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt den Änderungsbereich zur Zeit noch teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als gemischte Baufläche (Mischgebiet) dar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes, mit der, entsprechend der Neuplanung, die dargestellte Wohnbaufläche in Sonderbaufläche und das dargestellte Mischgebiet in Sonderbaufläche und in Wohnbaufläche umgewandelt wird, wird zeitgleich zu dieser Bebauungsplanänderung, in einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

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. Die drei Mietwohnungsblocks an der Westseite der Darbrookstraße und ein Block an der Breiten Straße stammen aus den 50er Jahren, der zusammenhängende Gebäudeblock an der Windthorststraße mit den hinteren Anbauten für Kleintierhaltung und Wirtschaftsräumen ist in den 20er Jahren als Genossenschaftsgebäude gebaut worden. Die dreigeschossigen Wohngebäude an der Breiten Straße, im westlichen Teil des Änderungsbereiches, wurden erst vor kurzem neu errichtet. Dabei wurde auch eine Tiefgarage im Blockinnenbereich gebaut. Sämtliche Wohngebäude befinden sich im Eigentum des Wohnungsvereins-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 ü.NN an der Darbrookstraße und 41,00 m ü.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.

Der Stadt Rheine liegen bisher noch keine Bodenuntersuchungen für den Planbereich vor. Im Rahmen des für weite Teile des bebauten Stadtgebietes erstellten Gutachtens zur Versickerungsfähigkeit (Hinz Geotechnik 1996) erfolgte in 1995 eine Rammkernsondierung in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches, östlich der Darbrookstraße. Dabei wurden bis in 1,0 m Tiefe mit Bauschuttresten durchsetzte, humose Auffüllungen feinsandiger Textur erbohrt. Nachfolgend wurde bis in eine Tiefe von 2,3 m unter Geländeoberkante natürlich entstandener schluffiger, Fein- bis Mittelsand festgestellt. Dabei handelt es sich um einen bindigen Boden, leichter bis mittlerer Plastizität (Bodenklasse 4), der überwiegend nur eine geringe Durchlässigkeit aufweist. Ab einer Tiefe von 2,3 m, bis zur Bohrendteufe von 4,0 m unter Geländeoberkante, wurde grauer Kalkmergel und Ton steifer Konsistenz erbohrt. Dabei handelt es sich um mittelschwer bis schwer löslichen Boden (Bodenklasse 4-5), der in feuchtem Zustand nahezu undurchlässig ist.

Für den Planbereich und sein unmittelbares Umfeld sind derzeit keine Bodenbelastungen mit Schadstoffen oder Altablagerungen bekannt. Das Gelände befindet sich jedoch innerhalb einer Bombenabwurfsverdachtsfläche. Obwohl aus den der Stadt Rheine vorliegenden Unterlagen keine konkreten Hinweise für Blindgängereinschläge hervor-

gehen, 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. Bei der oben genannten Bodenuntersuchung unmittelbar östlich des Änderungsbereiches wurde im August 1995 ein Grundwasserstand von 3,5 m unter Flur beobachtet. Es ist davon auszugehen, dass der Grundwasserstand innerhalb der ab etwa 2,0 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. Genauere Aussagen zur Höhe des Grundwasserstandes im Änderungsbereich lassen sich daher aus der genannten Bodenuntersuchung nicht herleiten. Die Hauptfließrichtung des oberen Grundwasserstockwerkes ist mit Osten, in Richtung der Ems, anzunehmen.

Die Ableitung des Schmutz- und Oberflächenwassers erfolgt über die in den umgebenden 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 Sprickmannstraße 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 dieser Bebauungsplanänderung (Ingenieurplanung, Jan. 2006) wurden unter Einrechnung der nach Umsetzung der Planung zu erwartenden Verkehrsmengen maximale Beurteilungspegel von 64,6 dB(A) tagsüber und 55,9 dB(A) nachts an der Nordfront des an der Breiten Straße bereits vorhandenen Wohngebäudes berechnet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete, von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts, werden entlang der Breiten Straße demnach tagsüber um bis zu 9,6 dB(A) und nachts um bis zu 10,9 dB(A) überschritten.

Für die geplante Bebauung im neu ausgewiesenen Sondergebiet wurden an der Nordseite (Breite Straße) maximale Beurteilungspegel von 65,1 dB(A) tagsüber und 56,3 dB(A) nachts ermittelt. Für die Ostseite der geplanten Bebauung (an der erweiterten Parkplatzfläche Darbrookstraße) wurden maximale Beurteilungspegel von 61,9 dB(A) tagsüber und 51,5 dB(A) nachts ermittelt. Hinsichtlich der geplanten Bebauung im Sondergebiet werden demnach die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete tagsüber um bis zu 5,1 dB(A) und nachts um bis zu 6,3 dB(A) 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 Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung sind wesentliche Freiflächen nur in dem relativ großen, unterschiedlich strukturierten Blockinnenbereich vorhanden. Der zu den Wohnblocks an der Breiten Straße gehörende, nördliche Teil der Freifläche, wurde erst vor einigen Jahren zu einem großen Anteil mit einer Tiefgarage unterbaut. Überwiegend sind hier Rasenflächen und teilweise noch gepflasterte Hof- und Stellplatzflächen vorhanden. Zudem nehmen Lüftungs- und Lichtschächte der 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, deren Gartenflächen nicht mehr genutzt werden und teilweise hohe Ruderalvegetation aufweisen. Hier stehen einige stärkere Birken und Fichten, sowie Apfel- und Pflaumenbäume und zwei größere Korkenzieherweiden.

Im Bereich der bestehenden Parkplatzfläche in der Mitte der Darbrookstraße sind einzelne Straßenbäume vorhanden. An der Ostseite befinden sich drei, etwa 50-jährige, großkronige Winterlinden und zwei erst vor kurzem gepflanzte Säulen-Hainbuchen. In der Mitte, zwischen den Stellplatzreihen, wurden vor einigen Jahren vier Winterlinden neu gepflanzt. An der Westseite stehen innerhalb der Gehwegfläche insgesamt 5 Winter-Linden, die wahrscheinlich etwa das gleiche Alter wie die Linden auf der gegenüberliegenden Seite haben, aber etwas schwächer entwickelt sind.

In der Gehwegfläche vor den Gebäuden an der Breiten Straße wurden einige Säulen-Eichen neu angepflanzt. An der Westseite, außerhalb des Änderungsbereiches befindet sich im Einmündungsbereich Windthorststraße / Im Sundern eine kleine Grünfläche auf der drei großkronige Winter-Linden stehen. An der Windthorststraße ist auf Höhe des Änderungsbereiches lediglich ein Straßenbaum in Nähe des Kreuzungsbereiches der Darbrookstraße 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 Bebauungsplanänderung, wäre eine weitere Bebauung nach den bisherigen Ausweisungen 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 derzeit 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 hier 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 Quartierplatz bereitzustellen.

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 abzureißenden 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 kostengünstigen 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 innerhalb des im westlichen Teil ausgewiesenen WA-Gebietes resultieren aus der Planänderung keine erheblichen neuen oder zusätzlichen Beeinträchtigungen, sofern durch entsprechende bauliche Vorkehrungen sichergestellt wird, dass von den im SO-Gebiet geplanten gewerblichen Nutzungen keine erheblichen Emissionen ausgehen. Gleiches gilt entsprechend auch für die im SO-Gebiet 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 im Änderungsbereich des Bebauungsplanes festzusetzen.

Für die im SO-Gebiet, entstehenden Wohn- und Aufenthaltsräume bestehen ebenfalls straßenseitig erhebliche Lärmimmissionen, für die entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind.

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 Bebauungsplanänderung 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 Bebauungsplanänderung wird insbesondere eine Überbauung weiterer Freiflächen im Blockinnenbereich ermöglicht. Gegenüber den bisher bereits 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 Lindenzäume können in die vorgesehene neue Platzgestaltung nicht integriert werden. Es handelt sich aber hier nicht um einen besonders erhaltenswerten Altbaubestand. Zudem wird mit den Neuanpflanzungen an beiden Seiten des geplanten Quartierplatzes eine deutlich höhere Anzahl von Bäumen künftig vorhanden sein.

Schutzgüter Boden und Wasser

Mit der Bebauungsplanänderung 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 Bebauungsplanänderung tatsächlich betroffenen Bereiche und unter Berücksichtigung der bereits von Überbauung und Oberflächenversiegelung wesentlich geprägten standörtlichen Gegebenheiten, sind 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 mit der Bebauungsplanänderung vorbereiteten 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 vorhanden. 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 Quartierplatz. 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 vorliegende Planung bewirkt, gegenüber den bisherigen Ausweisungen des Bebauungsplanes eine relativ geringfügige weitere Zunahme der Flächenversiegelung und Bebauung. 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.

Entlang der Breiten Straße und an der erweiterten Straßenverkehrs- und Stellplatzfläche der Darbrookstraße werden im Bebauungsplan Schallschutzzonen festgesetzt. Entsprechend der Berechnungen der "Schalltechnischen Untersuchung" (Ingenieurplanung, Jan. 2006) werden in den Schallschutzzonen einzuhaltende Schalldämm-Maße für die zu den Verkehrsflächen hin orientierten Gebäudeteile festgesetzt. Für die Schallschutzzone 1, entlang der Breiten Straßen, ist für Wohnräume ein Schalldämm-Maß von mind. 40 dB und für Büroräume von mind. 35 dB einzuhalten. An den zur Darbrookstraße hin orientierten Gebäudeteilen, in dem im Änderungsbereich ausgewiesenen Sondergebiet, ist für Wohnräume ein Schalldämm-Maß von mind. 35 dB und für Büroräume von mind. 30 dB einzuhalten. 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 Sondergebiet, werden durch eine Festsetzung Anlieferungen mit Lastkraftwagen in der Nachtzeit von 22:00 bis 6:00 Uhr ausgeschlossen. Die ausgewiesene Anlieferungszone des Verbrauchermarktes ist einzuhalten, wobei ein Schalldämm-Maß von mind. 25 dB einzuhalten ist. Zusätzlich sind für das im Sondergebiet entstehende Wohn- und Geschäftshaus noch Auflagen zu speziellen Emissionsquellen einzuhalten. Dies betrifft zum einen den Verflüssiger, der an der Westseite des Gebäudes anzuordnen ist und einen Schallleistungspegel von maximal 65 dB(A) aufweisen darf. Zum anderen darf die Summe der Abluftöffnungen auf dem Dach einen Schallleistungspegel von 70 dB(A) nicht überschreiten.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt, die aus der geringfügigen Erweiterung der überbaubaren Flächen und dem Verlust der vorhandenen Gehölze resultieren, lassen sich zum Teil durch die festgesetzten Baumanpflanzungen im Bereich des an der Darbrookstraße entstehenden Quartierplatzes kompensieren. Es wird hierzu festgesetzt, dass je 6 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist.

Für das im Sondergebiet projektierte Gebäude des Verbrauchermarktes wird für das rückwärtig liegende 1-geschossige Flachdach eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Dies betrifft eine Dachfläche von ca. 1.500 qm. Die extensive Dachbegrünung 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

Gemäß der im BauGB für die Bauleitplanung geregelten Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, ist eine naturschutzfachliche Bewertung und Bilanzierung der mit der Bebauungsplanänderung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft vorzunehmen. Für die vorliegende Bebauungsplanänderung erfolgte diese Bewertung und Bilanzierung unter Anwendung der 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. Hierbei ist als Ausgangszustand die Situation nach den bisherigen Festsetzungen zu bewerten. Dem für den alten Planungsstand ermittelten Gesamtwert wird dann die Wertermittlung für den Planungszustand gemäß der Änderung gegenübergestellt (s. folgende Tabelle).

Die Gegenüberstellung des Ausgangszustandes und des geplanten Zustandes gemäß der Bebauungsplanänderung ergab ein Defizit von 959 Werteeinheiten.

Da die mit der Bebauungsplanänderung vorbereiteten Eingriffe im wesentlichen aus dem Verlust von Einzelgehölzen resultieren, sollen die Eingriffe in Natur und Landschaft durch weitere Baumanpflanzungen in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches kompensiert werden.

Zum Ausgleich des Defizites ist eine Anpflanzung von 8 mittel- oder großkronigen, standortgerechten Laubbäumen auf der öffentlichen Grünfläche direkt südlich des Änderungsbereiches vorgesehen. Die Fläche befindet sich ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 288. Die 8 Bäume sollen auf der heutigen Rasenfläche an der Westseite der Darbrookstraße (Flurstück 483) gepflanzt werden. Auf dem an der Darbrookstraße liegenden Teil der Fläche ist derzeit kein Gehölzbestand vorhanden. Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

Als Baumarten sind Linde, Platane, Eiche, Esche, Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn oder Hainbuche zu verwenden. Die Bäume sind als Hochstamm mit Ballen, mit einem Mindeststammumfang von 20 cm anzupflanzen. Die Pflanzarbeiten sind nach DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzarbeiten“ sowie unter Beachtung der „Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neuanpflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ der Forschungsgesellschaft "Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau" fachgerecht auszuführen.

Tabelle Eingriffsbewertung

Stadt Rheine Fachbereich Planen und Bauen 5.5.1 - Grünflächen Twesten 14.11.2005

1. Änderung des Bebauungsplanes 288 "Zentrum Dutum/Dorenkamp"

Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft

Bewertung gem. der Arbeitshilfe des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr NRW zur "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen" von 2001

1. Zustand des Änderungsbereiches nach bisherigem Planungsrecht

Biotoptyp Code	Beschreibung der Biotoptypen	Fläche qm	Bewertung Code	Grund-Wert	Korrektur-Faktor	Gesamt-Wert	Einzelflächen-Wert
HY1.0	Verkehrsfläche, Stellplätze, GFL	2.380	1.1	0,0	1,0	0,0	0
BF3 / BF1	vorrh. Straßenbäume in der Verkehrsfläche, 10 Stück	350	8.2	8,0	0,75	6,0	2.100
HN0 / HY0	Bauflächen, WA, GRZ 0,4 + 50 %	2.236	1.1	0,0	1,0	0,0	0
HJ1	Garten- u. Grünflächen im WA-Gebiet	1.491	4.1	2,0	1,0	2,0	2.982
HN0 / HY0	Bauflächen, MI, GRZ 0,6 (+ 50 % bis max. 0,8) und GRZ 0,8	4.283	1.1	0,0	1,0	0,0	0
HJ1	Grünflächen im MI-Gebiet	1.070	4.1/4.3	2,0	1,0	2,0	2.140
Gesamtflächenwert des Ausgangszustandes:		11.810					7.222

2. Zustand gemäß der 1. Änderung

Biotoptyp Code	Biotoptyp	Fläche qm	Bewertung Code	Grund-Wert	Korrektur-Faktor	Gesamt-Wert	Einzelflächen-Wert
HY1.0 / HV1	Verkehrsfläche, Straße, Parkplatz	3.227	1.1	0,0	1,0	0,0	0
HY3	Platzfläche, Quartiersplatz, ohne die von den zu pflanzenden Bäumen überdeckte Fläche	280	1.1	0,0	1,0	0,0	0
BF1	zu pflanzende Baumreihe auf dem Quartiersplatz, insgesamt mind. 20 Laubbäume, Kronentrauffläche angesetzt mit jeweils 30 qm	600	8.2	6,0	1,0	6,0	3.600
HN0 / HY0	Bauflächen, WA, GRZ 0,6 + 50 % bis max. 0,8	3.802	1.1	0,0	1,0	0,0	0
HJ1	Garten- u. Grünflächen im WA-Gebiet	951	4.1	2,0	1,0	2,0	1.902
HN0 / HY0	Bauflächen, SO, GRZ 1,0	1.427	1.1	0,0	1,0	0,0	0
HN0 / HY0	Gebäude mit extensiver Dachbegrünung im SO-Gebiet	1.523	4.6	0,5	1,0	0,5	762
Gesamtflächenwert des Planungszustandes:		11.810					6.264

3. Eingriffsbilanzierung:

Ausgangszustand minus Planungszustand des Bebauungsplans: = Defizit: 959

4. Externe Kompensation der mit der Bebauungsplanänderung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft:

Defizit aus der Eingriffsbilanzierung: 959 WE

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Änderungsbereiches:

Anpflanzung von 8 mittel- bis großkronigen, standortgerechten Laubbäumen auf der städtischen Grünfläche südlich angrenzend an den Änderungsbereich (Flurst. 483, Gemarkung Rheine-Stadt, Flur 113) Baumart: Winter-Linde, Platane, Stiel-Eiche, Rot-Buche, Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn oder Hainbuche Qualität: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang: mind. 20 cm Kronentrauffläche angesetzt mit jeweils 30 qm Aufwertung um 4,0 WE/qm	240 qm Aufwertung um: 960 WE
--	--

Wie aus der oben dargestellten Eingriffsbewertung hervorgeht, wird mit den zusätzlichen Baumanpflanzungen außerhalb des Änderungsbereiches, das Kompensationsdefizit von 959 Werteinheiten nahezu vollständig kompensiert. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.2.5 Darstellung der wichtigsten anderweitigen Lösungsvorschläge

Anderweitige Lösungsvorschläge müssen sich am Geltungsbereich und der Zielsetzung des Bebauungsplanes orientieren. Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist es insbesondere, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein projektiertes Nahversorgungszentrum zur Ergänzung und Erweiterung der im Stadtteilzentrum bereits etablierten Geschäftsnutzungen zu schaffen. 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 gewesen.

Neben der Erweiterung und Komplettierung des Nahversorgungsangebotes, ist die Schaffung eines attraktiv gestalteten Ortszentrums ein weiteres vordringliches Ziel der Bebauungsplanänderung. 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.

Eine Alternative zu der vorgesehenen Kombination aus erweiterter Stellplatzanlage und zentraler, multifunktionaler Platzfläche in deren Mittelachse, wäre eine Verlagerung eines Großteils der notwendigen Stellplätze in eine neu zu bauende Tiefgarage. Hierdurch könnte der Querschnitt der Verkehrs- und Platzfläche reduziert werden oder die begrünte Platzfläche zusätzlich aufgeweitet werden. Aufgrund der wesentlich höheren Baukosten und der insbesondere bei Verbrauchermärkten gegebenen, sehr geringen Kundenakzeptanz von Tiefgaragenstellplätzen, ist diese Planungslösung nicht umsetzbar.

An der Breiten Straße entspricht das nun festgesetzte WA-Gebiet in seiner Abgrenzung und den baugestalterischen Festsetzungen den kürzlich bereits neu gebauten Wohngebäuden. An der Windthorststraße wird es mit Änderung des Bebauungsplanes nun erforderlich, einen Teil des erhaltenswerten, geschlossenen Wohnblocks aus den 20er Jahren abzureißen. Hierfür gibt es jedoch in Anbetracht der räumlichen Gegebenheiten und des erheblichen Platzbedarfs für die Erweiterung der Verkehrsfläche der Darbrookstraße und für die Realisierung einer Verkaufsfläche von 2.000 qm im SO-Gebiet, keine Alternative.

6.2.6 Beschreibung der verbleibenden erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

In Anbetracht des derzeitigen Umweltzustandes im Änderungsbereich und unter Berücksichtigung der oben ausgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung, zum Schutz und zum Ausgleich der zu erwartenden Planungsauswirkungen, werden nachzeitigem Kenntnisstand keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen nach Realisierung der mit der Bebauungsplanänderung vorbereiteten Nutzungen verbleiben.

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.

6.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt durch die Fachabteilungen der Stadt Rheine und durch die im Einzelfall zuständigen externen Fachbehörden: Staatliches Umweltamt Münster und die Fachbehörden des Kreises Steinfurt sowie der Bezirksregierung Münster.

Bei Umsetzung der vorliegenden Planung sind Überwachungsmaßnahmen in erster Linie hinsichtlich der Umsetzung der erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen relevant. Ersteres erfolgt im Zuge der baurechtlichen Genehmigungsverfahren und der Bauüberwachung durch die Bauordnung der Stadt Rheine. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch Eintragung der Maßnahmen in das Kompensationskataster der Stadt Rheine und die damit erfolgende Umsetzungskontrolle überwacht.

6.3.3 Zusammenfassende Darstellung des Umweltberichts

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288 „Zentrum Dutum/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 um-

geben ist. Der Änderungsbereich weist heute entlang der Straßenfronten eine Bebauung aus 2- bis 3-geschossigen Wohnblocks auf und befindet sich insgesamt im Eigentum des Wohnungs-Vereins Rheine eG.

Der Änderungsbereich liegt 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 an der Westseite der Darbrookstraße als Mischgebiet mit zwei- bis dreigeschossiger Bauweise ausgewiesen. Die etwa 25 m breite Darbrookstraße, in die bereits heute eine Stellplatzanlage integriert ist, war bisher insgesamt als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt, während die vorhandene Bebauung an der Nordseite der Windthorststraße als Allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bauweise ausgewiesen war.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll der von einem Investor geplante Bau eines großflächigen SB-Marktes („Vollsortimenter“) mit maximal 1.700 qm Verkaufsfläche sowie einiger kleinerer Geschäfte und in den Obergeschossen angeordneten Wohnungen ermöglicht werden. Für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb ist die Ausweisung eines Sondergebietes planungsrechtlich erforderlich. Darüber hinaus wird die Verkehrsfläche der Darbrookstraße um etwa 15 m nach Westen vergrößert, um das Parkplatzangebot zu erweitern und um eine attraktive, mit einer zentralen Baumreihe begrünten Platzfläche in der Mittelachse der neu zu bauenden Parkplatzanlage zu realisieren. Im westlichen Teil des Änderungsbereiches wird nun einheitlich ein Allgemeines Wohngebiet in 2- bis 3-geschossiger Bauweise ausgewiesen. Dies entspricht auch dem hier bereits vorhandenen und weiter zu erhaltenden Gebäudebestand.

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass sich die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 bereits 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. Die aus der Änderung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können durch die festgesetzten Baumanpflanzungen im Bereich des geplanten Quartierplatzes und außerhalb des Änderungsbereiches ausreichend kompensiert werden.

Zur Beurteilung der für das Schutzgut Mensch relevanten Umweltauswirkungen waren hier insbesondere auch die verkehrstechnischen Belange und die bestehenden sowie

die künftig zu erwartenden Lärmbelastungen aus dem Straßenverkehr und der im Sondergebiet 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 neu ausgewiesenen Sondergebiet geplante Errichtung des Verbrauchermarktes mit Geschäften und Wohnungen und die Erweiterung des Parkplatzangebotes auf der Verkehrsfläche der Darbrookstraße möglich.

Es sind jedoch passive Schallschutzmaßnahmen für die zur Breiten Straße und zur Darbrookstraße hin orientierten Gebäudeteile von Schlaf- und Aufenthaltsräumen sowie konkrete Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich des Anlieferungsverkehrs und der Gebäudetechnik des Verbrauchermarktes einzuhalten. Diese werden im Bebauungsplan 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.

Vertragliche bzw. notarielle Regelungen müssen der Wohnungs-Verein Rheine eG abgeschlossen werden; auch im Hinblick auf die Umplanung der bestehenden Stellplätze und den derzeitigen Geh- und Leitungsrechten vor dem "ALDI-Gebäude" (Darbrookstraße 1-9) (Erschließungs- und Ablösungsvertrag u.a.).

Bei Realisierung der Sondergebietsnutzungen muss zeitnah der endgültige Um- bzw. Ausbau der Darbrookstraße erfolgen. Der Stadt Rheine entstehen durch den Umbau der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen und Platzflächen Aufwendungen, insbesondere Grunderwerbs- und Kanalplanungs-/baukosten.

Im Rahmen der Ablösung von Stellplatzverpflichtungen (gem. Satzung, Gebietszone 2: 4.000 € pro Stpl.) sollten die eingenommenen Ablösebeträge für die Herstellung zusätzlicher Parkeinrichtungen im Stadtteil Dorenkamp bzw. für die Darbrookstraße verwendet werden.

Die Kosten im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden dem Eigentümer bzw. dem Verursacher zugeordnet und auferlegt. Die entsprechenden Maßnahmen (u.a. Baum- und Heckenpflanzungen) sollen auf dem geplanten Quartierplatz bzw. dem südlich angrenzenden Platz realisiert werden (optische Fortführung der Baumreihe).

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)