

B e g r ü n d u n g

zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: "Sassestraße"

1 Ausgangssituation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt im Kreuzungsbereich Neuenkirchener Straße und Felsenstraße/Sassestraße folgende Nutzungen dar:

- ⇒ im nördlichen Quadranten: Mischbaufläche
- ⇒ im östlichen Quadranten: Sonderbaufläche – Einzelhandel
- ⇒ im südlichen und westlichen Quadranten: Wohnbauflächen

Nunmehr soll der westliche Quadrant als Sondergebietsfläche dargestellt werden, um hier ein Elektro-Center realisieren zu können.

Mit diesem Elektro-Center wird der 3. Quadrant um den Kreisverkehr im Kreuzungsbereich Neuenkirchener Straße und Felsenstraße/Sassestraße baulich komplettiert.

Aufgrund der Besonderheit dieses diagonal gegenüber dem Grundversorgungszentrum an der Felsenstraße liegenden Vorhabens ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich, um insbesondere über eine differenzierte Sondergebietsausweisung einerseits ein solches Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, es andererseits aber auch aus Gründen der Zentrenverträglichkeit einzugrenzen.

2 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich bezieht sich auf das Flurstück 891 tlw., Flur 10, Gemarkung Rheine links der Ems und wird durch die Neuenkirchener Straße, der Sassestraße und den Landersumer Weg begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Plandarstellung geometrisch eindeutig festgelegt.

3 Übergeordnete Vorgaben

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

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt derzeit für den Änderungsbereich noch Wohnbaufläche dar.

4 Lage im Stadtgebiet

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes „Sassestraße“ befindet sich im Ortsteil Wadelheim an der Neuenkirchener Straße ca. 750 m von den Auffahrten zur B 70 n entfernt.

Somit ist dieser Standort an dem Bundesstraßennetz und auch an dem Autobahnnetz A 30/A 31 verkehrsgünstig gelegen.

Der historische Stadtkern von Rheine ist ca. 3 km (Luftlinie) entfernt.

5 Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung

Die Firma Westen aus Rheine beabsichtigt, ihren Betrieb von der Carl-Zeiss-Straße (in einem Gewerbegebiet zwischen Eschendorf und Kanalhafen, also im Osten der Stadt Rheine gelegen) zum Eckbereich Neuenkirchener Straße/Sassestraße an den „Dutumer Kreisel“ zu verlegen.

Die Firma Westen unterhält einen Elektroinstallationsbetrieb und eine Verkaufsausstellung für Elektrohaushaltsgeräte, überwiegend Großgeräte (sog. „Weiße Ware“).

Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit ist jedoch der Kundendienst für die Fabrikate namhafter Elektrogerätehersteller.

Der derzeitige Betriebsstandort ist für die Kundendienstfunktion und auch für den Installationsbetrieb nicht verkehrsgünstig genug; zudem ist der Elektrohaushaltsgeräte-Einzelhandelsbetrieb nicht ausreichend wahrnehmbar.

Der neue Standort im Eckbereich Neuenkirchener Straße / Sassestraße bietet sowohl für den Kundendienst und den Elektroinstallationsbetrieb eine optimale Verkehrsanbindung als auch eine gute Wahrnehmbarkeit für den Verkauf von Elektrohaushaltsgeräten. Die überwiegend für Elektrogroßgeräte (sog. „Weiße Ware“) bestimmte Verkaufs- und Ausstellungsfläche beträgt am derzeitigen Standort ca. 200 m²; es ist beabsichtigt am neuen Standort diese Verkaufsfläche auf max. 400 m² zu erweitern.

Der Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf es, um dieses diagonal gegenüber dem Grundversorgungszentrum an der Felsenstraße liegende Vorhaben über eine differenzierte Sondergebietsausweisung einerseits planungsrechtlich zu ermöglichen und es andererseits aber auch aus Gründen der Zentrenverträglichkeit im Hinblick auf Betriebsart, Sortimentsstruktur und Verkaufsflächenengröße einzugrenzen.

6 Bewertung des Vorhabens

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Bebauung sowie die nunmehr anvisierte Nutzung im westlichen Quadranten um den Kreisverkehr im Kreuzungsbereich der Neuenkirchener Straße und der Felsenstraße/Sassestraße zu begrüßen, da hierdurch der Dutumer Kreisel nach Etablierung des Grund- und Nahversorgungszentrums „Felsenstraße“ im östlichen Quadranten und der Hotel-/Restaurantbebauung im nördlichen Quadranten nunmehr zu drei Seiten hin mit Gebäuden und einer adäquaten Nutzung eingefasst wird.

Mit diesem Vorhaben erhält außerdem die Firma Westen die Möglichkeit, in Rheine zu bleiben und ihren Betrieb an einem Standort zu optimieren, der für ihren Kundendienst und ihren Elektroinstallationsbetrieb verkehrsmäßig optimal liegt und der dem Elektrofachgeschäft eine adäquate Präsentationsmöglichkeit nach außen bietet.

7 Zentrenverträglichkeitsaspekte

7.1 Kommunale Zentrenverträglichkeit

Gegen das Vorhaben spricht allerdings unter dem Aspekt der Zentrenverträglichkeit die gutachterliche Empfehlung des Büros Junker und Kruse, die Ausstrahlung des Grundversorgungszentrums an der Felsenstraße nicht weiter zu stärken und den zentren- oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandel nicht auf umliegende Flächen am Dutumer Kreisel auszudehnen. Außerdem wird der Einzugsbereich des Elektrogerätehandels den Versorgungsbereich dieses Grundversorgungszentrums an der Felsenstraße bei weitem überschreiten. Dies widerspricht dem vom Rat bei der Billigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes am 8. November 2005 beschlossenen Grundsatz, innenstadtrelevante Hauptsortimente in Grund- und Nahversorgungszentren nur zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich des jeweiligen Zentrums in begrenztem Umfang ausnahmsweise zuzulassen.

Unter dem Aspekt der Zentrenverträglichkeit wirkt sich allerdings für das Vorhaben entlastend aus, dass die Grenze zu einem Fachmarkt mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche nicht überschritten wird und dass die sog. „weiße Ware“ zwar ein nach der Rheiner Liste zentrenrelevantes Sortiment, nicht aber ein stark Innenstadt prägendes Leitsortiment ist. Durch die zusätzlichen 200 m² Verkaufsfläche für Elektrogeräte dürfte der Innenstadthandel nicht erheblich beeinträchtigt werden. Wegen der Beschränkung auf Elektrohaushaltsgeräte wird das Vorhaben die Nahversorgungsfunktion des Zentrums an der Felsenstraße nicht zu Lasten anderer Grund- und Nahversorgungszentren der Stadt stärken können.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Pro-Argumente überwiegen und dass wegen des Gewichts dieser Argumente eine relativ geringfügige Ausnahme vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept rechtfertigt, weil das Ziel einer attraktiven Innenstadt allenfalls geringfügig und das Ziel der wohnungsnahen Grundversorgung überhaupt nicht beeinträchtigt werden.

Um auch einen Wechsel des Einzelhandelsbetriebes zu nahversorgungsrelevanten Sortimenten oder gar zu Innenstadt prägenden Leitsortimenten sowie eine spätere Ausdehnung der Verkaufsfläche auszuschließen, soll ein entsprechend differenziertes Sondergebiet festgesetzt werden.

Diese differenzierte Festsetzung wird in der zur Flächennutzungsplanänderung parallel laufenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 289, Kennwort: "Waldheim-Ost/Sassestraße – Teil B 2", der Stadt Rheine vorgenommen.

7.2 Interkommunale Zentrenverträglichkeit

Die Befürchtung, dass durch das geplante Electrocenter die Ausstrahlungswirkung des Grundversorgungszentrums an der Felsenstraße auf die Gemeinde Neuenkirchen weiter gestärkt würde und es hierdurch zu einem städtebaulich relevanten Kaufkraftabfluss aus der Gemeinde Neuenkirchen komme, wird nicht geteilt.

Von einer nennenswerten Stärkung der Ausstrahlungswirkung des Grundversorgungszentrums kann schon deshalb nicht ausgegangen werden, weil von den beiden Betriebskomponenten des Kundendienstes für Elektrohaushaltsgeräte und des Elektroinstallationsbetriebes keine einzelhandelsrelevanten Auswirkungen ausgehen und weil in dem maximal 400 m² großen Fachgeschäft für Elektrohaushaltsgeräte, Elektroinstallationsartikel und Leuchten keine nahversorgungsrelevanten Sortimente geführt werden. Weil die Sortimente im Grundversorgungszentrum einerseits und in dem Elektrofachgeschäft andererseits so grundverschieden sind, wird es sog. „Koppelungskäufe“ in nennenswertem Umfang nicht geben.

Ein städtebaulich relevanter Kaufkraftabfluss aus der Gemeinde Neuenkirchen ist auch nicht daraus herzuleiten, dass der Einzugsbereich des Elektrogeräthandels den Versorgungsbereich des Grundversorgungszentrums an der Felsenstraße überschreitet. Die Erwähnung des Einzugsbereichs des Fachgeschäfts in der Planbegründung erklärt sich vor dem Hintergrund des Ratsbeschlusses vom 8. November 2005 zur Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Seinerzeit hat der Rat auch gleichzeitig bestimmte Ziele und Grundsätze zur Einzelhandelssteuerung beschlossen. Ein Grundsatz lautet, dass der Einzelhandel mit Innenstadt prägenden Sortimenten grundsätzlich nur noch in dem abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt anzusiedeln ist und innenstadtrelevante Sortimente nur ausnahmsweise noch in kleineren Fachgeschäften und Läden in Grund- oder Nahversorgungszentren zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Zentren zur Deckung des Grundbedarfes bei mittel- und langfristig nachgefragten Gütern zugelassen werden darf. Da das hier in Rede stehende Elektrofachgeschäft Kunden auch außerhalb des Einzugsbereiches des Grundversorgungszentrums an der Felsenstraße anspricht, war hier eine Ausnahmeentscheidung zu treffen und zu begründen.

Es wurde darauf verwiesen, dass die Firma Westen mit dem hier in Rede stehenden Vorhaben die Möglichkeit erhält, in Rheine zu bleiben und ihren Betrieb an einem Standort zu optimieren, der für ihren Kundendienst und für ihren Installationsbetrieb verkehrsmäßig optimal liegt und der dem Elektrofachgeschäft eine adäquate Präsentationsmöglichkeit nach außen bietet. Mit dem vorgesehenen Gebäude erhält das Umfeld des „Dutumer Kreisels“ im Eckbereich Neuenkirchener Straße/Sassestraße eine ansprechende städtebauliche Gestaltung. Wegen des Gewichts dieser Argumente wurde die relativ geringfügige Ausnahme von dem erwähnten Grundsatz des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gerechtfertigt, zumal das Ziel einer attraktiven Innenstadt allenfalls geringfügig und das Ziel der wohnungsnahen Grundversorgung überhaupt nicht beeinträchtigt werden.

Wenn das Elektrofachgeschäft auch vereinzelt Kunden aus der Gemeinde Neuenkirchen anspricht, führt dies nicht zu einer Verletzung des interkommunalen Rücksichtsgebotes des § 2 Abs. 2 BauGB, wonach die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen sind. Bei der Abwägung der Interessen der Stadt Rheine und der Gemeinde Neuenkirchen ist zunächst einmal die mittelzentrale Funktion der Stadt Rheine zu berücksichtigen, die es erlaubt, eine mittelzentrale Versorgungsfunktion auch jenseits ihrer Stadtgrenzen für die benachbarten Gemeinden zu erfüllen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass Elektrogroßgeräte (sog. „weiße Ware“) häufig schon nicht mehr zu den zentrenrelevanten Sortimenten gezählt werden. Auch wenn die Rheiner Sortimentsliste die Elektrogroßgeräte noch als zentrenrelevant einstuft, ist unstrittig, dass es sich dabei nicht um ein Leitsortiment handelt, das die Innenstadt von Rheine oder auch den Ortskern der Gemeinde Neuenkirchen prägt. Schließlich ist die relativ geringe Größe des Fachgeschäftes zu berücksichtigen, die weit unterhalb der Großflächigkeitsgrenze bleibt. Es geht hier um maximal 400 m² Verkaufsfläche für Elektrohaushaltsgeräte, Elektroinstallationsmaterial und Leuchten, wobei ca. 200 m² Verkaufsfläche bereits am derzeitigen Standort des Betriebes der Firma Westen vorhanden sind. Es geht also letztlich nur um 200 m² zusätzliche Verkaufsfläche für die genannten Elektroartikel.

Unter diesen Umständen ist nicht von einem erheblichen Kaufkraftabfluss aus Neuenkirchen und damit auch nicht von städtebaulichen Negativauswirkungen auf den Ortskern von Neuenkirchen auszugehen.

8 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Inhalt der 10. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Rheine, Kennwort: "Sassestraße", ist die Umwandlung einer Wohnbaufläche (W) in Sondergebietsfläche (SO) im Einmündungsbereich der Sassestraße in die Neuenkirchener Straße.

Die Zweckbestimmung dieser Sondergebietsfläche (SO) ist ein Elektro-Center (EI):

- Service-Center für Elektrohaushaltsgeräte
- Elektroinstallationsbetrieb und
- Verkauf von Elektro-Haushaltsgeräten, Elektroinstallationsmaterial sowie Lampen und Leuchten auf insgesamt max. 400 qm Verkaufsfläche

Die Größe der Flächennutzungsplanänderung beträgt ca. 3.000 m².

9 Umweltbericht

9.1 Einleitung

9.1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich umfasst eine ca. 3.000 m² große Fläche (Flurstück 891 tlw.) an der Westseite des Kreuzungsbereiches Neuenkirchener Straße/Sassestraße, im Stadtteil Rheine-Wadelheim. Bisher war der Änderungsbereich, ebenso wie die südlich und westlich liegenden Flächen, als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Mit der Planänderung wird der Änderungsbereich in ein Sondergebiet für ein geplantes „Elektro-Center“ umgewandelt.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, die konkret geplante Ansiedlung eines „Elektro-Centers“ mit Verkauf, Serviceabteilung, Lager, Betriebs- und Ausstellungsgebäude eines in Rheine bereits ansässigen Elektroinstallationsbetriebes planungsrechtlich vorzubereiten.

Im Parallelverfahren wird hierzu auch die 1. Änderung des seit September 2004 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 289, Kennwort: „Wadelheim-Ost / Sassestraße – Teil B 2“ durchgeführt.

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

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

Tab. 1: Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch Bundes-Immissionschutzgesetz incl. Verordnungen	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen. Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NW Baugesetzbuch	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, <input type="checkbox"/> die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, <input type="checkbox"/> die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensräume sowie <input type="checkbox"/> die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind.</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie <input type="checkbox"/> die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes <p>zu berücksichtigen.</p>

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind <input type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, <input type="checkbox"/> Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, <input type="checkbox"/> die Förderung der Bodensanierung (Altlasten u. a.).
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung
Luft	Bundes Immissionschutzgesetz incl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Luftverunreinigungen, Wärme, Strahlen u. a.).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen.

Direkte, für das eigentliche Plangebiet relevante Ziele von Fachplänen existieren nur in Form des Regionalplanes des Regierungsbezirkes Münster, Teilabschnitt Münsterland, der in Nordrhein-Westfalen gleichzeitig auch den Landschaftsrahmenplan darstellt. Die für den Planbereich relevanten Aussagen des GEP sind Kap. 9.2.1 zu entnehmen. Ein Landschaftsplan besteht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und sein Umfeld nicht, da es sich um einen Innenbereich handelt. Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes sind in Rheine derzeit nicht vorhanden.

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Planungsrechtliche Vorgaben

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

Die bauliche Nutzung im unmittelbaren Umfeld des Planbereiches wird von gewerblicher Nutzung und Wohnbebauung geprägt. Auf der dem Änderungsbe- reich schräg gegenüberliegenden Fläche (östlicher Quadrant der Kreuzung Neu- enkirchener Straße/Sassestraße/Felsenstraße) ist ein Sondergebiet Einzelhan- del ausgewiesen. Hier hat sich in den letzten Jahren das Nah- und Grundver- sorgungszentrum „Felsenstraße“ neu etabliert. An der Nordwestseite der Neu- enkirchener Straße und Nordseite der Sassestraße ist, entsprechend der beste- henden Nutzungen, ein Mischgebiet ausgewiesen. Die anderen Flächen im nä- heren und weiteren Umfeld des Planbereiches sind als zusammenhängende Wohnbauflächen ausgewiesen.

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

Anthropogene Nutzungen und Einflüsse

Die von der Planänderung betroffene Fläche liegt derzeit noch brach und ist frei von Aufbauten oder höherem Aufwuchs.

Westlich und südlich der Vorhabenfläche sind Wohngebäude (überw. Einzel- und Doppelhäuser) vorhanden oder noch im Bau befindlich. Der Änderungsbe- reich grenzt unmittelbar an die sehr stark befahrene Neuenkirchener Straße (innerörtliche Hauptverkehrsstraße mit hoher überörtlicher Verbindungsfunktion und naher Anbindung an die B 70 n) und die Sassestraße sowie im Westen an den Landersumer Weg an. Insbesondere von dem Straßenverkehr auf der Neu- enkirchener Straße gehen erhebliche Lärmimmissionen für den Änderungsbe- reich aus.

Das an der Nordostseite des Kreisverkehrs Neuenkirchener Straße/Felsen- straße/Sassestraße neu entstandene Nah- und Grundversorgungszentrum, mit Lebensmittelmarkt, Discounter, Apotheke u. a., hat insbesondere für die Be- wohner der Stadtteile Dutum, Wadelheim und Dorenkamp eine hohe Bedeutung und erzeugt starke Kundenverkehre.

Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich lässt sich der Planbereich der Großlandschaft Westfälische Bucht (544) und dabei der naturräumlichen Einheit 544.06, „Rheiner Höhen“ zuord- nen (Meisel 1961). Prägend für diesen Naturraum ist ein flacher Kreiderücken, welcher von der Ems durchbrochen wird. Der Planbereich befindet sich auf dem Sattel des im Gelände deutlich sichtbaren Kreiderückens. Bis vor wenigen Jah- ren waren die am Stadtrand liegenden von einzelnen Splittersiedlungen durch- setzten Flächen noch weitgehend landwirtschaftlich genutzt.

Geologie und Boden

Die Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen weist für den Planbereich Kalkgestein der Oberkreide (Cenoman) aus. Es handelt sich um weißen Kalkstein und grauen Kalkmergelstein, der im Gebiet verbreitet oberflächennah ansteht. Das Gelände befindet sich auf etwa 64 m + NN.

Die Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Blatt L 3710 Rheine, weist für den Planbereich den Bodentyp „Rendzina“ aus. Hierbei handelt es sich um flachgründige, lehmig-tonige Böden für die die deutlich sichtbare Durchmischung mit dem unmittelbar unter der flachen Oberbodendecke anstehenden Kalkmergelstein charakteristisch ist.

Wasser

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Umfeld des Planbereiches nicht vorhanden. Der Grundwasserflurabstand liegt im Planbereich nach Angabe der Hydrogeologischen Karte von Nordrhein-Westfalen bei über 7 m unter Flur.

Die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes wird durch die vorhandenen Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle gewährleistet. Eine Versickerung von Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken, ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Luft

Für die Schadstoffbelastung der Luft liegen derzeit keine aktuellen Daten für den Planbereich vor. Es bestehen aber erhebliche Immissionsbelastungen aus dem starken Straßenverkehr auf der südlich anliegenden Neuenkirchener Straße.

Lärm

Für den Änderungsbereich und sein Umfeld bestehen erhebliche Lärmbeeinträchtigungen aus dem Straßenverkehr auf der südlich anliegenden Neuenkirchener Straße und im Kreuzungsbereich (heute Kreisverkehr) an den Einmündungen Sassestraße und Felsenstraße. Der Stadt Rheine liegt ein Schallgutachten des Sachverständigenbüros Uppenkamp und Partner, aus dem Jahre 1998 vor. Danach bestehen für den Änderungsbereich bei Tag Lärmeinwirkungen von 60-75 dB (A) und bei Nacht zwischen 55 und 65 dB (A).

Die für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts, werden im gesamten Änderungsbereich durch die Straßenlärmeinwirkungen deutlich überschritten.

Klima

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

Die kleinklimatischen Verhältnisse im Planungsraum sind nicht vorbelastet. Die räumliche Lage auf dem leichten Höhenrücken und die relativ offene Geländestruktur bedingen einen guten Luftaustausch.

Biotoptypen, Flora und Fauna

Bei der von der Änderung erfassten Fläche handelt es sich um eine bisher noch unbebaute Brachfläche mit niedrigem Gras- und Krautaufwuchs (Ruderalgesellschaften). Aufgrund der geringen Flächengröße sowie der isolierten Lage im Baugebiet und an stark befahrenen Straßen, hat die Fläche insgesamt keine wesentlichen Lebensraumfunktionen für Flora und Fauna.

9.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Planung, wäre nach den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 289, Kennwort: „Wadelheim-Ost/Sassestraße – Teil B 2“ der Stadt Rheine, eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise zu realisieren. Trotz der dann zu erwartenden geringeren Bebauung und Oberflächenversiegelung, würde dies, in Anbetracht der kleinen Flächengröße und der ähnlichen Auswirkungen, keine merklichen positiven Einflüsse auf den Umweltzustand haben.

9.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Die projektierte gewerbliche Bebauung in dem mit der Änderung neu ausgewiesenen Sondergebiet, kann zu Beeinträchtigungen der direkt angrenzenden Wohnbebauung führen. Insbesondere besteht die Gefahr von erheblichen Lärmentwicklungen, verursacht durch Betriebsabläufe und Arbeitsgeräusche (Servicecenter, Werkstatt- und Lagerbetrieb), Be- und Entladevorgänge sowie durch Kundenverkehre und Betriebs- und Anlieferungsverkehre auf der Sondergebietsfläche.

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass für die an das Sondergebiet angrenzende Wohnbebauung bereits erhebliche Vorbelastungen durch Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr bestehen. Für die südwestlich an das Sondergebiet angrenzende Wohnbebauung sind daher schon bisher, zum Schutz der Innenräume, passive Schallschutzmaßnahmen der Schallschutzklassen 2 bis 4 in dem oben genannten Bebauungsplan festgesetzt worden.

Aufgrund von Art und Größe des im Sondergebiet geplanten „Elektro-Centers“, und der im Rahmen des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisenden Immissionsschutzmaßnahmen, sind erhebliche, betriebsbedingte Emissionen, die zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen von Menschen oder zu unzumutbaren Störungen der im Umfeld vorhandenen Wohnbebauung führen könnten, nicht zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass für die angrenzende Wohnbebauung die Richtwerte für Gewerbelärmeinwirkungen der TA Lärm und der VDI Richtlinie 2058 von 55 dB (A) tagsüber und 40 dB (A) nachts, durch geeignete bauliche Maßnahmen, sowie eine nach Schallschutzanforderungen optimierte Anordnung der Gebäude und lärmintensiven Nutzungen und der Stellplatzanlage, eingehalten werden können.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Es sind auch keine Auswirkungen auf die im näheren und weiteren Umfeld des Änderungsbereiches vorhandenen Arten- und Lebensgemeinschaften oder Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.

Schutzgüter Boden und Wasser

Die Umsetzung des im Sondergebiet geplanten Vorhabens wird gegenüber der bisher vorgesehenen Wohnbebauung eine weitergehende Bodenversiegelung und Überbauung verursachen. Gegenüber der bisherigen Ausweisung des genannten Bebauungsplanes (WA, GRZ 0,4), werden die Bodenfunktionen auf zusätzlich etwa 20 % der Fläche zerstört werden (weitere Versiegelung von ca. 600 qm). Dies geht einher mit der Ableitung von Oberflächenwasser bzw. einer Minderung der natürlichen Versickerungsrate. Aufgrund der nur relativ geringen Flächengröße, werden sich diese zusätzlichen Beeinträchtigungen jedoch insgesamt nicht merklich auf die Schutzgüter oder den Naturhaushalt allgemein auswirken.

Schutzgut Luft

Die vorgesehene gewerbliche Nutzung im Sondergebiet, wird in Anbetracht der festgelegten Nutzungsart, nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen zusätzlichen Schadstoffemissionen verursachen. Erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Luft sind also nicht zu erwarten.

Schutzgüter Klima und Landschaft

Die kleinklimatische Situation im Umfeld des Planbereiches wird sich bei Realisierung der Planung nicht merklich verändern.

Auch das Landschaftsbild wird, in Anbetracht der heutigen Ausgangssituation und der bisherigen Ausweisung des Bebauungsplanes nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Besonders schützenswerte Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Negative 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 weit reichenden baulichen Eingriffe und Oberflächenversiegelungen geprägt. Natürliche Wechselwirkungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen und Tierwelt sind infolge der Bebauung und Bodenversiegelung bereits weitgehend unterbunden bzw. erheblich gestört. Die im Sondergebiet geplante gewerbliche Bebauung, hat aufgrund der relativ geringen Flächengröße und in Anbetracht der bisher schon zulässigen baulichen Nutzung, für die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen keine bedeutsamen negativen Auswirkungen.

9.2.4 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft oder negativer Auswirkungen auf den Menschen oder auf Kultur- und Sachgüter, lässt sich in erster Linie durch alternative Standortentscheidungen erreichen. Der Standort dieses Sondergebietes „Elektro-Center“, ist hinsichtlich möglicher Eingriffe in den Naturhaushalt als unproblematisch zu beurteilen, da die Fläche innerhalb eines weitgehend bebauten Geländes liegt und auch schon bisher als zu bebauende Fläche ausgewiesen war. Auch die verkehrliche Anbindung und die weitere erforderliche Infrastruktur sind bereits vorhanden. Weitergehende Eingriffe in Natur und Landschaft werden insofern wirkungsvoll vermieden.

Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Durch geeignete Verminderungs- und Schutzmaßnahmen wird der erforderliche Immissionsschutz für die südwestlich unmittelbar an das Sondergebiet angrenzende Wohnbebauung zu gewährleisten sein. Hierzu sind mit der im Parallelverfahren durchgeführten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 289 – Teil B 2 und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das projektierte „Elektro-Center“, konkrete Auflagen zu machen. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm und der VDI-Richtlinie 2058 für Gewerbelärmimmissionen ist zu gewährleisten.

Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß der im BauGB für die Bauleitplanung geregelten Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, erfolgt eine naturschutzfachliche Bewertung und Bilanzierung der mit der Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, d. h. in diesem Falle mit der im Parallelverfahren durchgeführten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 289, Kennwort: „Wadelheim-Ost/Sassestraße – Teil B 2“ der Stadt Rheine. Die mit der Bebauungsplanänderung festzulegenden Kompensationsmaßnahmen stehen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Sie werden jedoch spätestens bis zum Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung verbindlich nachgewiesen.

9.2.5 Darstellung der wichtigsten anderweitigen Lösungsvorschläge

Anderweitige Lösungsvorschläge müssen sich am Geltungsbereich und der Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung sowie den planungsrechtlichen Voraussetzungen und räumlichen Gegebenheiten orientieren. Die Planänderung ist unmittelbar auf das am Standort projektierte Vorhaben abgestimmt. Es bestehen daher derzeit keine anderweitigen Lösungsvorschläge.

9.2.6 Beschreibung der verbleibenden erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen sind, insgesamt nicht zu erwarten, da gegenüber dem derzeitigen Zustand bzw. der planungsrechtlich bereits zulässigen Nutzung, keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter oder den Naturhaushalt entstehen.

9.3 Zusätzliche Angaben

9.3.1 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Beurteilung der zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen, durch den im neu festgesetzten Sondergebiet projektierten „Elektro-Center“, liegt derzeit kein schalltechnisches Gutachten vor. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für die direkt angrenzende Wohnbebauung lassen sich daher nur grob charakterisieren. Eine Konkretisierung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.

Auch bezüglich der Luftqualität bzw. der für den Planbereich relevanten Schadstoffbelastungen, liegen keine Untersuchungen oder näheren Angaben vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das im Sondergebiet geplante Vorhaben diesbezüglich keine relevanten Auswirkungen haben wird.

Weitere Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

9.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Die Änderung des Flächennutzungsplanes stellt im vorliegenden Fall die planungsrechtliche Vorbereitung für die oben genannte Bebauungsplanänderung dar. Allein aus der Änderung des Flächennutzungsplanes resultieren noch keine verbindlichen, umweltrelevanten Auswirkungen. Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich erst aus den rechtsverbindlichen Festsetzungen des nachfolgenden Bebauungsplanes. Maßnahmen zur Überwachung von planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen sind daher mit der für den Planbereich parallel durchgeführten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 289, Kennwort: „Wadelheim-Ost/Sassestraße – Teil B 2“ der Stadt Rheine zu formulieren und festzusetzen. Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind im Einzelnen auch dem Umweltbericht zu dieser Bebauungsplanänderung zu entnehmen.

Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen werden in Rheine zum einen durch die zuständigen Fachabteilungen der Stadtverwaltung und zum anderen durch die zuständigen Umweltfachbehörden, wie das Staatliche Umweltamt Münster und die zuständigen Fachbehörden auf der Ebene der Kreisverwaltung Steinfurt und der Bezirksregierung Münster, im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung überwacht.

Hinsichtlich der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen, wird die Durchführung und Einhaltung der mit der genannten Bebauungsplanänderung festzulegenden, Kompensationsmaßnahmen durch die Fachabteilung Grünflächen beim Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Rheine kontrolliert. Die Ergebnisse dieser Überprüfungen werden in das bei der Fachabteilung Stadtplanung geführte Kompensationsflächenkataster der Stadt Rheine eingegeben. Auch der Kreis Steinfurt unterhält ein Kompensationsflächenkataster mit dem die Umsetzung von

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb von Bebauungsplänen nachgehalten wird. Somit ist die Vollzugskontrolle und auch gegebenenfalls eine Entwicklungs- und Wirkungskontrolle der ökologischen Kompensationsmaßnahmen gewährleistet.

Die Überwachung emissionsbedingter Auswirkungen für das Plangebiet und die Auflage erforderlicher Schutzmaßnahmen, erfolgt im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren durch die zuständigen Fachbehörden und wird bei Baugenehmigungsverfahren auch durch die Bauordnung der Stadt Rheine überprüft. Im vorliegenden Fall sind insbesondere die erforderlichen Immissionschutzmaßnahmen bei der Planung und Genehmigung des projektierten „Elektro-Centers“ zu beachten, um Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung zu vermeiden.

Vor allem hinsichtlich der Lärmbeeinträchtigungen, besteht in dem hier anstehenden Fall die Gefahr, dass die der Bewertung der Umweltauswirkungen zugrunde liegenden Prognosen fehlschlagen können. Die auf das zu schützende Wohngebiet einwirkenden Lärmemissionen, sind, sofern Lärmbeschwerden betroffener Anwohner eingehen, gegebenenfalls durch Lärmmessungen zu analysieren. Diese Messungen werden bei Bedarf durch den Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Rheine veranlasst und ausgewertet.

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

9.3.3 Zusammenfassende Darstellung des Umweltberichts

Mit der Planänderung wird eine etwa 3.000 m² große, noch unbebaute Fläche an der Neuenkirchener Straße/Ecke Sassestraße und Landersumer Weg, in ein Sondergebiet für ein geplantes „Elektro-Center“ umgewandelt. Bisher war diese Fläche noch als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine dargestellt. Die Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereiches, des seit September 2004 rechtskräftigen Teils „B 2“ des Bebauungsplanes Nr. 289 „Wadelheim-Ost / Sassestraße“. Mit dem in den letzten Jahren in mehreren Planabschnitten realisierten Bebauungsplan Nr. 289, wurden große zusammenhängende Wohnbauflächen am westlichen Stadtrand, zwischen der Sassestraße und der B 70 n ausgewiesen. Auch der Planbereich war bisher noch als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. In dem zeitgleich durchgeführten Verfahren zur 1. Änderung dieses Bebauungsplanes, soll für den Planbereich, auch im Bebauungsplan, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Elektro-Center“ festgesetzt werden.

Wesentliches Ziel der Planänderung ist es, die geplante Ansiedlung eines sog. „Elektro-Centers“ mit Verkauf, Serviceabteilung, Lager, Betriebs- und Ausstellungsgebäude eines in Rheine bereits ansässigen Elektroinstallationsbetriebes planungsrechtlich vorzubereiten.

Die Umweltprüfung hat insgesamt ergeben, dass sich aus der Umsetzung des geplanten Vorhabens keine wesentlichen neuen oder zusätzlichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter von Natur und Landschaft sowie für Kultur- und Sachgüter und auf das Wirkungsgefüge dieser Schutzgüter ergeben werden, da es sich nur um eine relativ kleine Fläche ohne bedeutsame ökologische Funktionen handelt und eine Bebauung bereits nach den bisher geltenden Festsetzungen des oben genannten Bebauungsplanes vorgesehen war.

Für die im unmittelbaren Nahbereich wohnenden Menschen können aus dem Vorhaben jedoch Beeinträchtigungen durch zusätzliche Lärmeinwirkungen resultieren. Bei der Realisierung des geplanten „Elektro-Centers“ ist daher besonders auf die Einhaltung der erforderlichen Lärmschutz- und Minderungsmaßnahmen zu achten, um Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden.

10 Sonstiges

Parallel zur 10. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Rheine, Kennwort: "Sassestraße", wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 289, Kennwort: "Wadelheim-Ost/Sassestraße – Teil B 2", durchgeführt.

Rheine, 21. März 2006

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

in Vertretung

Dr. Ernst Kratzsch
Erster Beigeordneter