

B e g r ü n d u n g

**zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 289,
Kennwort: "Wadelheim-Ost/Sassestraße – Teil B 2",
der Stadt Rheine**

1 Anlass der Planänderung

Der seit September 2004 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 289, Kennwort: "Wadelheim-Ost/Sassestraße", der Stadt Rheine beinhaltet Wohnsiedlungsflächen im Stadtteil Rheine-Wadelheim östlich der B 70 n.

Dies gilt auch für das Flurstück 891, welches durch die Neuenkirchener Straße, die Sassestraße und den Landersumer Weg begrenzt wird. Das vg. Flurstück befindet sich im östlichen Quadranten um den Kreisverkehrsplatz im Kreuzungsbereich Neuenkirchener Straße und Felsenstraße/Sassestraße.

Auf dem östlichen Bereich des vg. Flurstücks soll nunmehr ein Elektro-Center mit Verkauf realisiert werden. Hierfür ist eine Umwandlung der Gebietskategorie von WA (Allgemeines Wohngebiet) in Sondergebiet (SO) erforderlich. Neben dieser Änderung der Gebietskategorie SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung: Elektro-Center sollen entwurfsbezogen die GRZ (Grundflächenzahl) erhöht, die Bauweise geändert sowie die überbaubare Fläche geringfügig modifiziert werden.

Während des Vorverfahrens zu der og. Änderung wurde im Namen des Eigentümers eine weitere geringfügige Änderung des Bebauungsplanes auf dem westlichen Bereich des Flurstückes 891 beantragt, um auf den verbleibenden Flächen des Flurstückes – nach Realisierung des Elektro-Centers – vier Reihenhäuser errichten zu können. Hierzu bedarf es der Ausweisung einer Verkehrsfläche zur Erschließung in einem Teilbereich des im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Fuß- und Radweges zwischen der Mutter-Theresa-Straße und Neuenkirchener Straße.

2 Übergeordnete Vorgaben

Im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist der Bereich der Bebauungsplanänderung als Wohnbaufläche dargestellt.

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine unter dem Kennwort: "Sassestraße" wird parallel laufend durchgeführt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Umwandlung von Wohnbaufläche in Sonderbaufläche im Einmündungsbereich Neuenkirchener Straße/Sassestraße (westlicher Quadrant um den Kreisverkehr im Kreuzungsbereich Neuenkirchener Straße und Felsenstraße/Sassestraße).

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 289, Kennwort: "Wadelheim-Ost/Sassestraße – Teil B 2", beinhaltet das Flurstück 891 und 790 tlw. (Fuß- und Radweg zwischen der Mutter-Theresa-Straße und der Neuenkirchener Straße), Flur 10, Gemarkung Rheine Stadt, und wird großräumig von der Neuenkirchener Straße, der Sassestraße, dem Landersumer Weg und der Mutter-Theresa-Straße begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. in der Bebauungsplanänderung geometrisch eindeutig festgesetzt.

4 Lage im Stadtgebiet

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

Somit ist dieser Standort an das Bundestrassennetz wie auch an das Autobahnnetz A 30 / A 31 verkehrsgünstig gelegen.

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

5 Erfordernis der Planänderung

5.1 Sondergebiet

Die Fa. 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 am „Dutumer Kreisel“ zu verlegen.

Die Fa. Westen unterhält einen Elektroinstallationsbetrieb für Neubauten, Industriebauten, Umbauten, Modernisierung von Altbauten usw.; zu diesem Geschäftsbereich gehören auch die Montage und der Verkauf der Netzwerktechnik sowie Komponenten für Telefonie und EDV-Anlagen sowie auch von beleuchteten Werbeanlagen. Ebenso zählen zum Installationsbereich auch die Lichtberatung und Anschluss von Lampen und Leuchten, die Installation von Alarmanlagen, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen etc. In diesem Zusammenhang wird auch entsprechendes Elektroinstallationsmaterial verkauft.

Ebenfalls werden Elektrohaushaltsgeräte, überwiegend Großgeräte (sog. „weiße Ware“) ausgestellt und verkauft. Der Schwerpunkt der 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 und 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 qm; es ist beabsichtigt am neuen Standort „Sassestraße“ diese Verkaufsflächen auf knapp 400 qm zu erweitern.

Um dieses vgl. Vorhaben im Bereich Neuenkirchener Straße/Sassestraße realisieren zu können, bedarf es der Änderung der Gebietskategorie von WA (allgemeines Wohngebiet) in SO (Sondergebiet) mit der spezifizierten Zweckbestimmung „Elektro-Center“, sowie entwurfsbezogen der Erhöhung der GRZ, der Änderung der Bauweise und der geringfügigen Modifizierung der überbaubaren Flächen.

5.2 Änderung im Bereich des Fuß- und Radweges

Zwischen der Mutter-Theresa-Straße und der Neuenkirchener Straße ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein 2,50 mtr. Breiter Fuß- und Radweg festgesetzt.

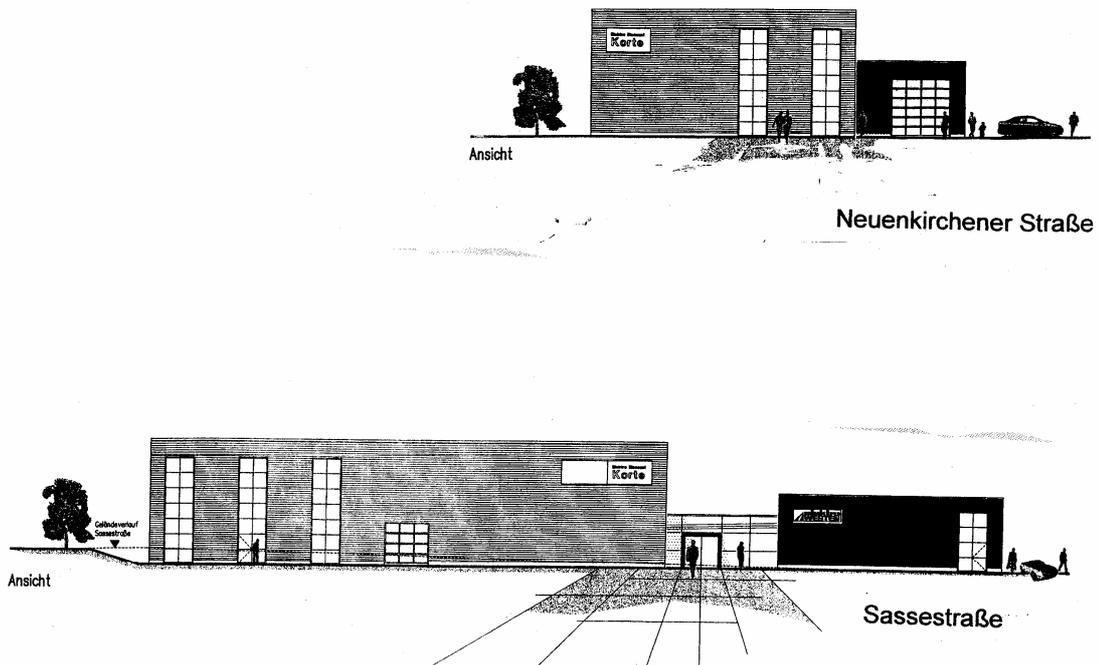
Auf dem verbleibenden Flächen des Flurstück 891 – nach Realisierung des Elektro-Centers – sollen vier Reihenhäuser errichtet werden.

Um die Erschließung zu diesen geplanten Reihenhäusern zu sichern, bedarf es der Erweiterung der Verkehrsfläche der Mutter-Theresa-Straße (Verkehrsbereicher Bereich) sowie der Festlegung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) in einer Breite von 0,5 mtr. in diesem Bereich.

6 Bewertung des Vorhabens im Sondergebiet

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Bebauung im westlichen Quadranten um den Kreisverkehr im Kreuzungsbereich der Neuenkirchener Straße und der Felsenstraße/ Sassestraße zu begrüßen, da hierdurch der „Dutumer Kreisel“ nach der Etablierung des Grund- und Nahversorgungszentrum „Felsenstraße“ im östlichen Quadranten und der Hotel/ Restaurant Bebauung im nördlichen Quadranten nunmehr zu drei Seiten hin mit Gebäuden eingefasst wird. Mit dem projektierten Gebäude erhält dieser westliche Quadrant eine entsprechende städtebauliche Fassung.

Mit diesem Vorhaben erhält außerdem die Fa. 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 Elektro-Fachgeschäft eine adäquate Präsentationsmöglichkeit nach außen bietet.



Ansichten des geplanten Elektro-Centers

Neben den vg. städtebaulichen Gründen einerseits sprechen also für die Realisierung dieses Vorhabens andererseits betriebliche und damit wirtschaftsfördernde Belange.

7 Zentrenverträglichkeitsaspekte

7.1 Kommunale Zentrenverträglichkeit

Gegen das Vorhaben spricht allerdings unter dem Aspekt der Zentrenverträglichkeit innerhalb der Stadt Rheine die gutachterliche Empfehlung des Büros Junker und Kruse, Dortmund, die Ausstrahlung des Grundversorgungszentrums an der Felsenstraße nicht weiter zu stärken und den zentralen- oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandel nicht auf umliegende Flächen am Dutumer Kreisel auszuweiten. Außerdem dürfte der Einzugsbereich des Elektro-Centers den Versor-

gungsbereich dieses Grundversorgungszentrums „Felsenstraße“ bei weitem überschreiten. Dies widerspricht dem vom Rat der Stadt Rheine 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 anstehende Vorhaben entlastend aus, daß die Grenze zu einem Fachmarkt mit mehr als 400 qm 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 qm Verkaufsfläche für Elektrohaushaltsgeräte dürfte der Innenstadthandel nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Wegen der Beschränkung auf Elektrohaushaltsgeräte und Elektroinstallationsmaterial wird das Vorhaben die Nahversorgungsfunktion des Zentrums „Felsenstraße“ nicht zu Lasten anderer Grund- und Nahversorgungszentren der Stadt stärken können, da sog. „Koppelungskäufe“ wegen der Verschiedenheit der Sortimente in nennenswertem Umfang nicht zu erwarten sind.

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

Um einen Wechsel zu nahversorgungsrelevanten Sortimenten oder gar zu Innenstadt prägenden Leitsortimenten sowie eine spätere Ausdehnung der Verkaufsfläche auszuschließen, wird ein entsprechend differenziertes Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die Zweckbestimmung „Elektro-Center“ wird in der textl. Festsetzung Nr. 1 wie folgt konkretisiert:

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

7.2 Interkommunale Zentrenverträglichkeit

Die Befürchtung, dass durch das geplante Elektrocenter 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 Elektrogerätehandels 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. Nov. 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 innenstadtprägenden 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 Neuenkirchner 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 Planung

8.1 Sondergebiet:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet auf dem östlichen Teil des Flurstückes 891:

- die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) gem. § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung Elektro-Center, wobei hier ein Service-Center für Elektro-Haushaltsgeräte, ein Elektroinstallationsbetrieb und der Verkauf von Haushaltsgeräten, Elektroinstallationsmaterial sowie Lampen und Leuchten auf insgesamt 400 qm Verkaufsfläche zulässig sind,
- die Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,8,
- die Änderung der Bauweise von offene in geschlossene Bauweise und
- die geringfügige Modifizierung der überbaubaren Fläche.

Auf dem östlichen Teilbereich des Flurstückes 891, der von der Neuenkirchener Straße, Sassestraße und Landersumer Weg begrenzt wird, wird als Art der Nutzung gemäß § 11 (2) BauNVO ein Sondergebiet (SO) mit der spezifizierten Zweckbestimmung festgesetzt.

Auf dieser Teilbereich des Flurstückes 891 in einer Größe von 3000 qm soll zur Neuenkirchener Straße/Sassestraße hin orientiert das Ausstellungs- und Lagergebäude in II-geschossiger Bauweise errichtet werden. Daran schließen sich die übrigen Neben- und Betriebsräumlichkeiten in I- bzw. II-geschossiger Bauweise an.

Die Verkaufsfläche für die nicht zentrenrelevanten Sortimente wie Elektroinstallationsmaterial, Lampen und Leuchten sowie für Elektro-Haushaltsgeräte (sog. „Weiße Ware“) wird auf insgesamt max. 400 qm begrenzt.

Aufgrund dieses kompakten Gebäudekomplexes ergibt sich eine Gebäudelänge von über 50 m; insofern bedarf es der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise (g).

Die Trennung zwischen diesem Elektrogeräte Service-Center und der benachbarten westlich gelegenen Wohnbebauung an der Mutter-Theresa-Straße erfolgt einerseits durch den über 50 m langen Gebäudekomplex sowie in Fortführung bis zum Landersumer Weg durch eine 2 m hohe Mauer.

Die überbaubaren Flächen werden lediglich im Eckbereich Neuenkirchener Straße/Sassestraße geringfügig modifiziert, sodass das Ausstellungsgebäude bis an die Verkehrsflächengrenze gebaut und so der Höhenausgleich zum Niveau der Neuenkirchener Straße besser bewerkstelligt werden kann.

Die erforderliche Stellplatzanlage wird zur Sassestraße bzw. zum Landersumer Weg hin angelegt - wie bisher im Bebauungsplan festgelegt. Diese Zufahrten sind entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits örtlich vorhanden.

Unter Berücksichtigung der Stellplatzanlage sowie der kompakten Gebäudestruktur wird eine GRZ von 0,8 erforderlich.

Um immissionsschutzrechtliches Konfliktpotenzial zur benachbarten schützenswerten Wohnbebauung auszuschließen ist Nachtbetrieb in diesem SO-Gebiet unzulässig.

8.2 Verkehrsfläche/Fuß- und Radweg

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet auf dem westlichen Teil des Flurstückes 891 und 790 tlw.:

- der Fuß- und Radweg zwischen der Mutter-Theresa-Straße und der Neuenkirchener Straße wird in einer Länge von 12 m als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und
- parallel dazu wird in einer Breite von 0,50 m eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf den künftigen Baugrundstücken belegt.

9 Umweltbericht

9.1 Einleitung

9.1.1 Inhalt und Ziele der Bebauungsplanänderung

Der Änderungsbereich umfasst ein ca. 4.080 m² großes Grundstück (Flurstück 891) an der Westseite des Kreuzungsbereiches Neuenkirchener Straße/Sassestraße, im Stadtteil Rheine-Wadelheim. In dem seit September 2004 rechtskräftigen Teil B 2 des Bebauungsplanes Nr. 289 war der Änderungsbereich bisher als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Mit der Planänderung wird der größte Teil des Grundstückes (ca. 3.000 qm) in ein Sondergebiet für ein geplantes „Elektro-Center“ umgewandelt. Neben der Nutzungsänderung wird die Grundflächenzahl, als Maß der Bebaubarkeit, von bisher 0,4 auf nunmehr 0,8 erhöht und eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für eine rückliegende Teilfläche des Grundstückes (Größe ca. 1.080 m²) verbleibt die bisherige Ausweisung als Wohnbaufläche in offener, zwei- bis dreigeschossiger Bauweise und mit einer Grundflächenzahl von 0,4. Um die Erschließung dieser Teilfläche zu ermöglichen, ist es erforderlich einen Teil des südlich anliegenden Fuß- und Radweges nunmehr als öffentliche Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auszuweisen.

Primäres Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die geplante Ansiedlung eines „Elektro-Centers“ mit Verkauf, Serviceabteilung, Lager, Betriebs- und Ausstellungsgebäude eines in Rheine bereits ansässigen Elektroinstallationsbetriebes zu ermöglichen.

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	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 Baugesetzbuch	<p>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</p> <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>
Boden	Bundesbodenschutzgesetz Baugesetzbuch	<p>Ziele des BBodSchG sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <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"/> Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, <input type="checkbox"/> die Förderung der Bodensanierung (Altlasten u. a.). <p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung</p>

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

Direkte, für das eigentliche Plangebiet relevante Ziele von Fachplänen existieren nur in Form des Regionalplanes des Regierungsbezirkes Münster, Teilabschnitt Münsterland, der in Nordrhein-Westfalen gleichzeitig auch den Landschaftsrahmenplan darstellt. Die für den Planbereich relevanten Aussagen des 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.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheine weist die überplante Fläche bisher noch insgesamt als „Wohnbaufläche“ aus. Mit der im Parallelverfahren durchgeführten 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine soll für den Bereich des geplanten „Elektro-Centers“ ein entsprechendes Sondergebiet ausgewiesen werden.

Die bauliche Nutzung im unmittelbaren Umfeld des Planbereiches wird von gewerblicher Nutzung und Wohnbebauung geprägt. Auf der dem Änderungsbereich schräg gegenüberliegenden Fläche (östlicher Quadrant der Kreuzung Neuenkirchener Straße/Sassestraße/Felsenstraße) ist ein Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesen. Hier hat sich in den letzten Jahren das Nah- und Grundversorgungszentrum „Felsenstraße“ neu etabliert. An der Nordwestseite der Neuenkirchener Straße und Nordseite der Sassestraße ist, entsprechend der bestehenden Nutzungen, eine gemischte Baufläche ausgewiesen. Die anderen Flächen im näheren 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 Innenbereich.

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 Änderungsbereich 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 Neuenkirchener Straße und auf dem Kreisverkehr im Kreuzungsbereich mit der Felsenstraße/Sassestraße gehen erhebliche Lärmimmissionen für den Änderungsbereich aus.

Das an der Nordostseite des Kreisverkehrs Neuenkirchener Straße/Felsenstraße/Sassestraße neu entstandene Nah- und Grundversorgungszentrum, mit Lebensmittelmarkt, Discounter, Apotheke u. a., hat insbesondere für die Bewohner 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“ zuordnen (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 Jahren waren die am Stadtrand liegenden von einzelnen Splittersiedlungen durchsetzten 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.

Die Böden im Planbereich weisen eine schlechte Durchlässigkeit auf. Hinsichtlich der Grundwasserschutzfunktion besitzt der lehmige Oberboden ein relativ gutes Akkumulationsvermögen, während der darunter anstehende Kalkmergelstein nur eine geringe Filterwirkung aufweisen kann. In Bereichen mit oberflächennah anstehendem klüftigem Kalkgestein oder bei Freilegung des Kalksteins ist eine schnelle Infiltration und Ausbreitung von eventuellen Verschmutzungen möglich.

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. Es ist aber davon auszugehen, dass der Grundwasserstand innerhalb der anstehenden Gesteinsschichten der Oberkreide je nach Dichte und Lagerung des Gesteins lokal stark schwankt und dass oftmals auch Schichtenwasser in höheren Bereichen auftritt.

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. In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 289 Teil B 2 wurden daher bereits Schallschutzklassen und entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Der südöstliche Teil des Änderungsbereiches, in einer Tiefe von 25 bis 28 m entlang der Grenze zur Neuenkirchener Straße, liegt im Bereich der Schallschutzklassen 3 und 4. Für die weiter von der Neuenkirchener Straße entfernt liegenden Grundstücksteile ist die Schallschutzklasse 2 festgesetzt.

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 eine Bebauung der Fläche nach den bisherigen Ausweisungen des Bebauungsplanes (insgesamt als Wohnbaufläche) 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 Schallschutzklasse 2, bzw. in einem geringeren Abstand als 25 m zur Neuenkirchener Straße auch der Schallschutzklasse 3 und in einem Abstand von bis zu 8 m zu der genannten Straßenfläche auch der Schallschutzklasse 4 im Bebauungsplan festgesetzt gewesen.

Aufgrund von Art und Größe des im Sondergebiet festgesetzten Vorhabens, 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 Bebauungsplanes 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

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird im Bereich des Sondergebietes eine weitergehende Bodenversiegelung und Überbauung ermöglicht. Gegenüber der bisherigen Ausweisung des Bebauungsplanes, erfolgt eine Zerstörung der Bodenfunktionen auf zusätzlich etwa 20 % der Fläche (weitere Versiegelung von ca. 600 qm). Dies geht einher mit der Ableitung von Oberflächenwasser bzw. einer Minderung der natürlichen Versickerungsrate. Aufgrund der jedoch insgesamt nur relativ geringen Flächengröße, werden sich die aus der Änderung resultierenden, zusätzlichen Beeinträchtigungen nicht merklich auf die Schutzgüter oder den Naturhaushalt allgemein auswirken.

Schutzgut Luft

Die mit der Planänderung neu festgesetzte 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 vorliegende Planänderung 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 des mit der Neufestsetzung des Sondergebietes vorbereiteten „Elektro-Centers“, 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 ist der Immissionsschutz für die südwestlich unmittelbar an das Sondergebiet angrenzende Wohnbebauung zu gewährleisten.

Im Bebauungsplan wird hierzu die im Sondergebiet zulässige gewerbliche Nutzung konkret festgelegt. Darüber hinaus wird ein Nachtbetrieb im SO-Gebiet ausgeschlossen.

Im Baugenehmigungsverfahren für das projektierte „Elektro-Center“ sind bauliche Immissionsschutzmaßnahmen zur Auflage zu machen und deren Einhaltung zu überwachen. Die Gebäude sind an der Westseite der Fläche anzuordnen, so dass sie die angrenzende Wohnbebauung gegenüber der nach Osten, zur Sassestraße hin orientierten Stellplatzanlage und Betriebshoffläche abschirmen. Dort wo ein Schutz durch den geschlossenen Baukörper nicht gewährleistet ist, ist die Stellplatzanlage durch eine 2 m hohe Lärmschutzwand zur unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung hin abzuschirmen. Lärmintensive Nutzungen oder Emissionsquellen sind so weit als möglich von der zu schützenden Wohnbebauung abzurücken. 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, ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1 a Abs. 3 BauGB).

Im vorliegenden Fall werden nur mit der Festsetzung des Sondergebietes zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, da die Fläche bisher nur zu maximal 60 % bebaut und mit Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen hätte versiegelt werden können. In dem nun festgesetzten Sondergebiet können maximal etwa 80 % der Grundfläche bebaut und versiegelt werden. Bei einer Grundstücksfläche von ca. 3.000 m² ergibt sich eine zusätzliche Flächenversiegelung von etwa 600 m². Dabei handelt es sich um Flächen, die ansonsten als private Grün- oder Gartenflächen auf Wohnbaugrundstücken angelegt worden wären.

Zur Eingriffsbeurteilung erfolgte eine Bewertung und Bilanzierung unter Anwendung der Arbeitshilfe des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr NRW zur "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen" von 2001. Die Gegenüberstellung des Ausgangszustandes und des geplanten Zustandes gemäß der Festsetzungen der 1. Änderung, ergibt ein Defizit von 1.200 Werteinheiten.

Dieses Defizit soll in voller Höhe durch Baumanpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen außerhalb des Planbereiches ausgeglichen werden. Zum jetzigen Zeitpunkt können die Flächen, auf denen die Anpflanzungen vorgenommen werden, noch nicht konkret genannt werden. Spätestens bis zum Satzungsbeschluss werden die Flächen und Maßnahmen zur planexternen Eingriffskompensation verbindlich festgelegt.

Die Bewertung der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft und der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ist aus der nachfolgenden Tabelle 2 zu ersehen.

Tab. 2: Eingriffsbewertung

Stadt Rheine Fachbereich Planen und Bauen 5.5 Öffentliches Grün Twesten 16.03.2006							
1. Änderung des Bebauungsplanes 289 "Wadelheim-Ost/Sassestraße - Teil B 2"							
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	Einzefflächen-Wert
HN0 / HY0	Bauflächen, WA, GRZ 0,4 + 50 %	2.448	1,1	0,0	1,0	0,0	0
HY1.0	Verkehrsfäche, Fuß- und Radweg	65	1,1	0,0	1,0	0,0	0
HJ1	Garten- u. Grünflächen im WA-Gebiet	1.632	4,1	2,0	1,0	2,0	3.264
Gesamtflächenwert des Ausgangszustandes:		4.145					3.264
2. Zustand gemäß der 1. Änderung							
Biotoptyp Code	Biotoptyp	Fläche qm	Bewertung Code	Grund-Wert	Korrektur-Faktor	Gesamt-Wert	Einzefflächen-Wert
HN0 / HY0	Bauflächen, SO, GRZ 0,8	2.400	1,1	0,0	1,0	0,0	0
HN0 / HY0	Bauflächen, WA, GRZ 0,4 + 50 %	648	1,1	0,0	1,0	0,0	0
HY1.0	Verkehrsfäche, verkehrsberuhigt	30	1,1	0,0	1,0	0,0	0
HY1.0	Fuß- und Radweg	35	1,1	0,0	1,0	0,0	0
HJ1	Garten- u. Grünflächen im WA-Gebiet	432	4,1	2,0	1,0	2,0	864
HJ1	Grünflächen im SO-Gebiet	600	4,3	2,0	1,0	2,0	1.200
Gesamtflächenwert des Planungszustandes:		4.145					2.064
3. Eingriffsbilanzierung:							
Ausgangszustand minus Planungszustand des Bebauungsplans:						= Defizit:	1.200
4. Externe Kompensation der mit der Bebauungsplanänderung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft:							
Defizit aus der Eingriffsbilanzierung:						1.200 WE	
Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Änderungsbereiches:							
Anpflanzung von 10 mittel- bis großkronigen, standortgerechten Laubbäumen auf einer städtischen Grünfläche in Nähe des Änderungsbereiches							
Baumart: Winter-Linde, Platane, Eiche, Rot-Buche, Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Ross-Kastanie, Esche, Vogel-Kirsche oder Hainbuche							
Qualität: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang: mind. 20 cm Kronentrauffläche angesetzt mit jeweils 30 qm							
Aufwertung um 4,0 WE/qm				300 qm	Aufwertung um:		1.200 WE

9.2.5 Darstellung der wichtigsten anderweitigen Lösungsvorschläge

Anderweitige Lösungsvorschläge müssen sich am Geltungsbereich und der Zielsetzung des Bebauungsplanes sowie den planungsrechtlichen Voraussetzungen und räumlichen Gegebenheiten orientieren. Die bestehende Planung ist eng 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, unter Berücksichtigung der oben dargestellten Verminderungs- und Schutzmaßnahmen, nicht zu erwarten, da gegenüber dem heutigen Zustand 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 aus dem neu festgesetzten Sondergebiet 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 die Planänderung 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 planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen werden 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 diesem Bebauungsplan festgelegten, bzw. bis zum Satzungsbeschluss noch 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 Immissionsschutzmaßnahmen bei der Planung und Genehmigung des projektierten „Elektro-Centers“ zu beachten, um Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung zu vermeiden.

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

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

9.3.3 Zusammenfassende Darstellung des Umweltberichts

Mit der Planänderung wird der größte Teil eines etwa 4.080 m² großen, noch unbebauten Grundstückes an der Neuenkirchener Straße/Ecke Sassestraße und Landersumer Weg, in ein Sondergebiet für ein geplantes „Elektro-Center“ umgewandelt. Bisher war die Fläche in dem seit September 2004 rechtskräftigen Teil B 2 des Bebauungsplanes Nr. 289 „Wadelheim-Ost/Sassestraße noch als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

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

Die Umweltprüfung hat insgesamt ergeben, dass sich aus der Umsetzung der Planung 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 Bebauungsplanes vorgesehen war.

Für die im unmittelbaren Nahbereich wohnenden Menschen können aus der Planänderung 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

Die Firma Westen ist bereit, die Zweckbindung des SO-Gebietes auch durch die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit grundbuchamtlich abzusichern, um zentrenschädliche Sortimentsänderungen und Verkaufsflächenausweitungen auszuschließen.

Der Stadt Rheine entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten.

Rheine, 21. März 2006

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

in Vertretung

Dr. Ernst Kratzsch
Erster Beigeordneter