

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 **Kennwort: „Goethestraße/Schillerstraße“, der Stadt Rheine**

I. Umweltbezogene Stellungnahmen aus der:

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

- 1.1 Anlieger der Salzbergener Straße, 48431. Rheine;
Schreiben vom 12. März 2019

„Im Verfahren 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144, Kennwort Goethestraße/Schillerstraße haben wir als Eigentümer / Nutzer der Immobilie Salzbergener Straße X Kenntnis vom Änderungsbeschluss genommen.

Auf der Grundlage des Vorentwurfes, der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse Junker + Kruse vom Januar 2019 und des Schalltechnischen Bericht Nr. LL 14078.1/02 der ZECH GmbH vom 17. 09. 2018 sind folgende Einwendungen zu erheben:

Die Ausweitung des Sondergebiets Nahversorgungszentrum um weitere 600 qm verändert die Struktur des Siedlungsbereiches. Kaum 10 Jahre nach Installation des Nahversorgungszentrums als Sondergebiet des großflächigen Einzelhandels mit 6.000 qm sollen nunmehr weitere 600 qm der wohnwirtschaftlichen Verwendung entzogen werden.

Die Erweiterungsfläche, bisher Wohnhaus Salzbergener Straße 74, ist zur Parkplatznutzung vorgesehen.

Gegenüber einer abermaligen Annäherung des Sondergebietes an unser Grundstück müssen wir erhebliche Bedenken anmelden.

Die bisherigen Emissionen aus der Wohnbebauung werden verschärfend ersetzt durch von der geplanten Nutzungserweiterung ausgehenden Belastungen.

Der von der Firma Aldi beauftragte Schalltechnische Bericht der ZECH GmbH vom 17. 09. 2018 bemisst die auf unser Nachbargrundstück Haus Nr. 72 wirkenden Beurteilungspegel Tag im Immissionsort IP 01b durchgängig mit 58 bzw. 59 dB, gleich knapp unterhalb des zulässigen Wert 60 dB.

U.E. erreicht der Gutachten diese unterschrittigen Werte lediglich mit der vom Standardparkplatzlärmstudie Bayrisches Landesamt für Umwelt, 6. Überarbeitete Auflage, abweichenden, „auch auf eigenen Zählungen (des Gutachters) an mehreren Filialen bekannter Lebensmittel-discounter“ beruhender Tabelle von Parkplatzlärmstudien.

Für unser Grundstück wurde keine gutachterliche Stellungnahme offengelegt. Die bisherige Planung lässt weder optische noch lärmschutztechnische Vorkehrungen erkennen. Es ist zu befürchten, dass auch aufgrund der Reflektionseffekte die Lärmbelastung die zulässigen Belastungsgrenzen überschreiten werden.

- 1.2 Anlieger der Droste-Hülshoff-Straße, 48431. Rheine;
Schreiben vom 09. März 2019

„Bei der Durchsicht der im Internet zur Verfügung gestellten Unterlagen sind mir folgende Widersprüchlichkeiten aufgefallen.

Im „schalltechnischen Bericht“ ist für die zulässige Schallimmission der Grundstücke Droste-Hülshoff-Straße XX und Schillerstraße XX die Gebietsnutzung „Allgemeines Wohngebiet“ zu Grunde gelegt worden. Bei diesen Grundstücken, sowie weiteren Grundstücke der Droste-Hülshoff-Str. und Schillerstraße, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen sind, handelt es sich jedoch um ein faktisches „Reines Wohngebiet“ im Sinne § 3 BauN-VO i. V.m. § 34 BauGB.

Somit werden für das schalltechnische Gutachten fehlerhafte Immissionsrichtwerte TA Lärm zugrunde gelegt.

Durch diese unzutreffende Gebietsklassifizierung im Gutachten wird die besondere Schutzwürdigkeit dieses reinen Wohngebietes nicht ausreichend beachtet bzw. gewürdigt. 3

Die Richtigstellung im Gutachten ist auch für weitere zukünftige Vorhaben im Bereich der Salzbergener Straße von hoher Wichtigkeit, da gerne wie auch hier bereits geschehen auf bestehende Gutachten (B. PL. 144) zur Meinungsbildung zurückgegriffen wird. Ich sehe die Gefahr, dass somit sukzessive das „Reine Wohngebiet“ durch die fehlerhafte Beurteilung einen Wandel zum „Allgemeinen Wohngebiet“ erfährt, und für unser Grundstück in der Droste-Hülshoff-Str. die besondere Schutzwürdigkeit, die einem reinen Wohngebiet vorbehalten ist, verloren geht.

1.3 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;
Schreiben vom 23. Februar 2019

„Sie sind pflegeleicht und sehen stets vernünftig aus: Stein-Vorgärten. Auch in Rheine werden sie immer beliebter. Doch der Trend hin zum kalten Stein und weg vom frischen Grün ist ökologisch nicht zu begrüßen. So rege ich für diesen Bebauungsplan an, dass Vorgärten und alle Außenanlagen bepflanzt werden müssen.“

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

2.1 Kreis Steinfurt, Der Landrat;
Stellungnahme vom 12.03.2019

„Naturschutz und Landschaftspflege:

Artenschutzrechtliche Belange

Für die Artenschutzprüfung wird um besondere Berücksichtigung möglicher Verbotstatbestände im Zuge des Abrisses von Bestandsgebäuden gebeten. Die Datenbank der Unteren Naturschutzbehörde zum Vorkommen planungsrelevanter Arten enthält im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung keine Einträge.

Hinweis:

Aufgrund der Vorbelastungen und der bestehenden Wohnbebauung zwischen Plan- und FFH-Gebiet wird eine FFH-Vorprüfung als nicht erforderlich angesehen.

Immissionsschutz:

Die Prüfung des schalltechnischen Berichts hat ergeben, dass die Berechnungen der durch den geplanten Aldi-Markt verursachten Emissionen und Immissionen vollständig und plausibel sind.

Die Bestimmung der Schallimmissionen der Vorbelastung (Wohn- und Geschäftshaus, Salzbergener Str. 89-99) basiert auf den Ergebnissen des schalltechnischen Berichtes Nr. LL4226.1/01 der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH vom 20.02.2008 (Quelle Nr. 18 zum Aldi-Gutachten). Die Emissionsdaten des Getränkemarktes basieren auf dem schalltechnischen Bericht Nr. LL3020.1/01 der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH vom 27.03.2006 (Quelle Nr. 19 zum Aldi-Gutachten). Die o.g. Gutachten Nr. 18 und 19 zur Lärmvorbelastung liegen nicht vor, sodass eine abschließende Prüfung der Lärmimmissionsverhältnisse derzeit nicht möglich ist. Es wird angeregt, hinsichtlich der Nachvollziehbarkeit der Lärmvorbelastung, die o.g. Gutachten Nr. 18 und 19 ergänzend vorzulegen.

Bodenschutz, Abfallwirtschaft:

Bis zur 2. Änderung des B-Planes 144 wurde unter Ziffer 4.8 der Begründung die Altlastensituation beschrieben.

Im Zuge der Errichtung des Verbrauchermarktes wurden schädliche Bodenveränderungen innerhalb des Baufeldes, welche durch den Betrieb einer Tankstelle herrührten, beseitigt. Die Ausführungen zum südlich gelegenen Altstandort „ehem. chem. Reinigung Nieweler, Salzbergener Str. 87 a – e“, der mit der lfd-Nr.: 19-116 im hiesigen Altlastenkataster registriert ist, gelten weiterhin und sollten zur Erläuterung der entsprechend daraus resultierenden textlichen Festsetzungen in abgeänderter Form mit aufgeführt bleiben.

„Am Altstandort „Reinigung Nieweler“ wird seit Jahrzehnten eine Gefahrenabwehrmaßnahme durchgeführt. Hierbei wird das Grundwasserschadensbild durch chlorierte Kohlenwasserstoffe beobachtet. Die sogenannte „Abstromfahne“ wurde auch unter dem Gelände des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 144 nachgewiesen. Durch eine textliche Festsetzung wird deshalb jegliche Nutzung des Grundwassers ausgeschlossen. Die Grundwasserbeobachtungsmessstellen innerhalb des Plangebietes werden durch textliche Festsetzungen gesichert. Auch das Versickern von Oberflächenwasser wird wegen der Altlastenproblematik ausgeschlossen. Die entsprechenden Festsetzungen werden durch das 3. Änderungsverfahren nicht verändert: Die Nutzung des Grundwassers sowie die Versickerung von Oberflächenwasser wird ausgeschlossen. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass Grundwasserabsenkungen während der Bauphase der Zustimmung der Unteren Boden-schutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde bedürfen.“