

Zusammenfassende Erklärung

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144

Kennwort: "Goethestraße/Schillerstraße"

- Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a (1) BauGB -

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

Stand: 13.12.2019
Proj. Nr.: 218072

STADTRHEINE
Leben an der Ems

INHALTSVERZEICHNIS

1 Art und Weise, wie Umweltbelange berücksichtigt wurden3

2 Art und Weise, wie Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurde4

3 Gründe, warum der Plan gewählt wurde nach Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten5

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Monika Dralle

Wallenhorst, 2019-12-13.

Proj.-Nr.: 218072

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

1 Art und Weise, wie Umweltbelange berücksichtigt wurden

Der Bebauungsplan Nr. 144 Kennwort: „Goethestraße / Schillerstraße“ ist seit dem 31.03.2007 rechtskräftig. Mit ihm wurden für einen Bereich zwischen der „Goethestraße“ und der „Schillerstraße“, beidseits der „Salzbergener Straße“ Mischgebiete und ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Planungsanlass für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 ist der Antrag auf Erweiterung einer bestehenden Betriebsstätte (Lebensmitteldiscounter Aldi) im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum „Salzbergener Straße“ in Rheine. Um im Rahmen von betrieblichen Marktanpassungen eine Erweiterung und Modernisierung der Betriebsstätte zu ermöglichen, soll die bestehende Bebauung abgerissen und die Neubebauung funktional und gestalterisch unter Einbeziehung eines angrenzenden Nachbargrundstücks in die Umgebung eingefügt werden.

Zur Verwirklichung des Vorhabens wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 „Goethestraße/Schillerstraße“ notwendig.

Gemäß § 2 (4) BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Hiermit wird auch der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung/strategischen Umweltprüfung gemäß UVPG nachgekommen.

Bei einer vergleichenden Gegenüberstellung des Bestands mit dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 wird deutlich, dass im Geltungsbereich ein rechnerisches Kompensationsdefizit von insgesamt 1.664 Wertpunkten besteht.

Die Kompensation des Defizits erfolgt außerhalb des Plangebietes durch die Ablösung von 1.664 Wertpunkten auf Flächen der Naturschutzstiftung Kreis Steinfurt.

Der Umweltbericht kommt somit zu dem Ergebnis, dass nach Durchführung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben.

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wurde eine Artenschutzprüfung Stufe 1 durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten, nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der Maßnahmen zur „Baufeldräumung“ und zum „Gebäudeabriss/-umbau“ keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind und somit der Vollzug der Bebauungsplanänderung voraussichtlich möglich ist.

2 Art und Weise, wie Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurde

Im Bebauungsplanänderungsverfahren wurden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Bedenken und Anregungen zu den Themen: Ausweitung Sondergebiet und Zweckentfremdung Wohnraum, Annäherung Sondergebiet an Wohnbebauung, Lärmbelastung/Schallimmissionen, Stein-Vorgärten geäußert. Vor diesem Hintergrund wurden die Planunterlagen, insbesondere die Fachgutachten zum Schall, eingehend geprüft. Danach wird die Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters nach wie vor für durchführbar gehalten. Es sind keine schädlichen Auswirkungen bzw. nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die schalltechnische Untersuchung (ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, Sept. 2018) kommt zu dem Ergebnis, dass ausgehend von dem Erweiterungsvorhaben die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an allen Immissionspunkten im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten bzw. unterschritten werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Mit Schreiben vom 12.03.2019 hat der Kreis Steinfurt als untere Immissionsschutzbehörde mitgeteilt, dass die Berechnungen der durch den geplanten Aldi-Markt verursachten Emissionen vollständig und plausibel sind. Aus den vorgenannten Gründen waren keine Änderungen der Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

Die im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden bei der Ausarbeitung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung für die öffentliche Auslegung berücksichtigt (raumordnerische Beurteilung, Artenschutz, Immissionsschutz, Bodenschutz/Abfallwirtschaft, Bodendenkmäler, Löschwasser, Kampfmittel).

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben und somit keine Anregungen und Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Auch von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planungsabsichten der Stadt Rheine geäußert. Auf Grund eines Hinweises der IHK Nord Westfalen in Bezug auf die Definition der Verkaufsfläche gemäß Einzelhandelserlass NRW vom 22.09.2008 wurde eine diesbezügliche textliche Festsetzung gestrichen. Hierbei handelt es sich um eine redaktionelle Anpassung, durch die eine Betroffenheit Dritter nicht ausgelöst wird.

Aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung haben sich für den Entwurf der Bebauungsplanänderung keine Änderungen ergeben, die eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich gemacht hätten. Die Grundzüge der Planung wurden durch die Anpassungen/Ergänzungen nicht berührt.

3 Gründe, warum der Plan gewählt wurde nach Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 „Goethestraße/Schillerstraße“ sind die konkreten Planungsabsichten zur Erweiterung und Modernisierung einer bestehenden Betriebsstätte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum „Salzbergener Straße“ in Rheine.

Es werden Bauvorhaben auf dem bestehenden Betriebsgelände sowie auf Flächen vorbereitet, die unmittelbar an die bestehende Betriebsstätte angrenzen und sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden.

Da der Bebauungsplan ausschließlich für ein ganz konkretes Vorhaben geändert wird (großflächiger Einzelhandel am bestehenden Standort) stellte sich die Frage nach grundsätzlich anderweitigen Planungsmöglichkeiten nicht.

Wallenhorst, 2019-12-13
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Rheine, 16.12.2019
Produktgruppe Stadtplanung


.....
Matthias Desmarowitz


.....
Leiter Stadtplanung