Begründung

- Entwurf -

zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h

Kennwort: „Westliche Innenstadt“

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: November 2011

Rheine
Leben an der Ems

Inhaltsverzeichnis

I. Vorbemerkungen 4

1 Anlass und Ziele der Planung 4

2 Geltungsbereich 5

3 Übergeordnete Vorgaben 6
3.1 Räumlich funktionale Einordnung der Planung/Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rheine und benachbarter Gemeinden sowie sonstige Auswirkungen..... 7
3.2 Flächennutzungsplan 9

II. Bestandsaufnahme 9

4.1 Lage im Stadtgebiet 9
4.2 Infrastruktur und Versorgung 11
4.3 Naturräumliche Gliederung 11
4.4 Zustand von Natur und Landschaft 12
4.5 Ver- und Entsorgung 12
4.6 Immissionen/Emissionen..... 12
4.7 Bodenkontamination/Altlasten 13
4.8 Denkmalpflege..... 13

III. Planung, Auswirkungen, Maßnahmen 14

5 Städtebauliches Konzept..... 14

6 Planungsrechtliche Festsetzungen 15
6.1 Art der baulichen Nutzung.....15
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....17
6.3 Bauweise, überbaubare Fläche..... 21
6.4 Örtliche Bauvorschriften/Baugestaltung 21
6.5 Verkehr..... 22
6.6 Emissionen/Immissionen..... 26
6.7 Hochwasserschutz..... 28

7 Hinweise 28

8 Flächenbilanz 28

9 Umweltbericht..... 28

9.1 Einleitung..... 29
9.2 Aufgabenstellung 29
9.3 Inhalte und wichtigste Ziele des B-Planes..... 30
9.3.1 Angaben zum Standort 30
9.3.2 Art des Vorhabens u. Festsetzungen..... 31
9.3.3 Umfang des Vorhabens u. Angaben zum Bedarf an Grund und Boden..... 33

9.4 Ziele des Umweltschutzes im Geltungsbereich des B-Planes 33
9.4.1 Übergeordnete Planungen 33
9.4.2 Übergeordnete Pläne und naturschutzrechtliche Fachplanungen 34
9.5 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der Umweltauswirkungen 36
9.5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Auswirkungen auf die Umwelt 36
9.5.1.1 Schutzgut Mensch 36
9.5.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 37
9.5.1.3 Schutzgut Boden 44
9.5.1.4 Schutzgut Wasser 45
9.5.1.5 Schutzgut Klima und Luft 45
9.5.1.6 Schutzgut Landschaft 46
9.5.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 46
9.5.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes 47
9.5.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen 47
9.6 Darstellung der Umweltauswirkungen 48
9.6.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 48
9.6.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 48
9.6.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen 49
9.6.4 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen 49
9.6.4.1 Schutzgut Mensch 50
9.6.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 50
9.6.4.3 Schutzgut Boden 50
9.6.4.4 Schutzgut Wasser 50
9.6.4.5 Schutzgut Klima und Luft 50
9.6.4.6 Schutzgut Landschaft 50
9.6.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 50
9.7 Artenschutzprüfung 50
9.8 Eingriffsbetrachtung 52
9.8.1 Eingriffsbilanzierung 53
9.8.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfes 54
9.8.3 Kompensationsmaßnahmen 54
9.9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 54
9.10 Zusätzliche Angaben 54
9.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung 54
9.10.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen 55
9.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 55
9.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung 55

IV. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte 56

10 Kosten der Planung 56

11 Umsetzung und Realisierung 57

12 Verfahren 57

I. Vorbemerkungen

1 Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 10 h erlangte im Jahre 1976 Rechtskraft. Er bildete die Grundlage für die Neuordnung des fließenden und des ruhenden Verkehrs im gesamten überplanten Quartier. Insbesondere durch die Neutrassierung der Kolpingstraße und des „Katthagen" wurden die Verkehrsbeziehungen neu geordnet, im Bereich des Baublockes „W" entstanden die Woolworth-Tiefgarage und eine oberirdische Stellplatzanlage als zentrales Element der Parkraumbereitstellung. Der Bebauungsplan lieferte zusätzlich die rechtliche Grundlage zum Bau der Hochwasserschutzmauer entlang der Ems. Der Bau der Hochwasserschutzmauer zwischen der Emsmühle im Norden und der Ludgeribrücke im Süden war die Voraussetzung zur Neufestsetzung der Hochwassergrenze. Ohne Hochwasserschutzmaßnahmen hätten alle Bereiche, die innerhalb des natürlichen Hochwasserbereiches liegen, baulich nicht mehr genutzt werden dürfen, z.B. alle Grundstücke im Bereich der Straße „Im Coesfeld".

Neben den Verkehrsbeziehungen und dem Hochwasserschutz sollte der Bebauungsplan Nr. 10 h auch als Vorgabe für eine städtebauliche und funktionale Neuordnung der Flächen im Geltungsbereich dienen. Für den westlichen Teilbereich sind die Vorgaben auch erfüllt worden u.a. durch die Anlage des Innenhofes „W" mit dem Neubau des Woolworth-Gebäudes.

Die städtebauliche Ordnung und Neustrukturierung ist jedoch für den Baublock zwischen Münsterstraße, Emsstraße, Kettelerufer und Kardinal-Galen-Ring bis zum heutigen Tage nicht vollzogen worden. Vielmehr hat sich seit Rechtskraft des Bebauungsplanes die Gesamtsituation deutlich verschlechtert: Trotz mehrfacher städtebaulicher Entwürfe und entsprechender Änderung der verbindlichen Bauleitplanung ist eine Neubebauung des Grundstücks Im Coesfeld 12 (vormals „Remember") unter Einbeziehung der angrenzenden freigelegten städtischen Flächen nicht erfolgt. Das Grundstück des ehemaligen Paulushauses der KAB ist nach Abbruch der aufstehenden Gebäude nicht mehr neu bebaut worden, das betreffende Areal wird weit unter seiner eigentlichen Bedeutung für die Umgebung gegenwärtig als Stellplatzanlage genutzt. Die Fläche im Eckbereich „Im Coesfeld" (vormals Tapeten Lammers) ist nach Abräumung der Gebäude keiner neuen Nutzung zugeführt worden und stellt sich gegenwärtig als Brache dar. Auch für dieses Grundstück sind mehrfach städtebauliche Studien für eine Neubebauung erarbeitet worden, die z.T. auch durch Änderung des Bebauungsplanes einer Realisierung näher gebracht werden sollten. Eine Umsetzung dieser Konzepte ist jedoch bisher nicht erfolgt. In die Reihe der freigelegten Grundstücke ohne eine neue bauliche Nutzung ist noch das Grundstück Münsterstraße 41 (vormals Gaststätte „Spökenkieker") einzureihen. Das betreffende Areal wird im Sommer lediglich als Biergarten des angrenzenden Restaurants genutzt und stellt sich daher im baulichen Kontext der Münsterstraße als Bruch dar.

Neben diesen ungenutzten bzw. untergenutzten Flächen im Änderungsbereich weisen einzelne Gebäude im Änderungsbereich Grundrisse auf, die eine Vermarktung der erdgeschossigen Ladenlokale erschweren. Hier ist insbesondere das Gebäude Münsterstraße 23/25 (vormals Diskothek „Tenne") zu nennen, das seit mehreren Jahren leer steht und eine deutliche Unterbrechung in der geschäftli-

chen Nutzung der Münsterstraße darstellt. Auch das Grundstück Münsterstraße 29 (vormals „Stadtschuster") bietet aufgrund seines sehr schmalen Zuschnittes keine Zukunftsperspektive hinsichtlich einer adäquaten Nutzung. Mit seiner eingeschossigen Bebauung stellt es darüber hinaus auch einen städtebaulich-architektonischen Fremdkörper auf der Ostseite der Münsterstraße dar.

Die aufgezeigten städtebaulich-architektonischen und funktionalen Mängel lassen sich nur schwer durch die Maßnahmen einzelner Grundstücks-/Gebäudeeigentümer lösen. Es ist vielmehr notwendig, für das Quartier „Im Coesfeld" nach einer ganzheitlichen Lösung zu suchen.

Generell soll durch die Projektentwicklung der städtebaulich und funktional mindergenutzte Bereich „Im Coesfeld" eine nachhaltige Stärkung erfahren und gleichzeitig die gesamte Rheiner Innenstadt attraktivieren. Dabei steht die Schaffung eines urbanen, gemischt genutzten Quartiers, das sich auf den Ort einlässt und konsequent nach außen öffnet, im Vordergrund. Im Sinne einer bestmöglichen städtebaulichen und funktionalen Integration sollen Architektur, Wohnen, Verkaufs- und Büroflächen sowie der Branchenmix optimal auf die lokale Situation zugeschnitten werden. Die Aufwertung des Quartiers soll auf die gesamte Innenstadt ausstrahlen, ohne dabei unerwünschte Verlagerungen aus anderen Innenstadtbereichen zu verursachen.

Von einem Projektentwickler, der bereits ein vergleichbares Objekt in der Stadt Lingen erstellt hat, sind zwischenzeitlich die notwendigen privaten Grundstücke gesichert worden, um eine konkrete Planung für das Quartier auf eine gesicherte Grundlage zu stellen. Auf den zur Verfügung stehenden Flächen aufbauend, ist das Konzept der „Ems-Galerie" als Herzstück zur Entwicklung des Quartiers erstellt worden. Die Ems-Galerie soll ein Einkaufszentrum mit maximal 14.000 m² Verkaufsfläche und gastronomischen Nutzungen auf maximal 2.000 m² mit Wohnen und Büro- und Praxisräumen verbinden. Auch die notwendigen Stellplätze werden in die „Ems-Galerie" integriert.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Nordseite der Emsstraße,
im Osten: durch die Ostseite des Kettelerufers,
im Süden: durch Südseite des Kardinal-Galen-Ringes,
im Westen: durch die Westseite der Münsterstraße.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3 Übergeordnete Planungen

Im **Landesentwicklungsprogramm** (LEPro) des Landes Nordrhein-Westfalen sind die Grundsätze und allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten. Die nachgeordneten Planebenen, auf die im Folgenden eingegangen

wird, sollen mit diesen Grundsätzen und Zielen ebenso in Einklang stehen wie jede räumliche Planung, und damit auch die hier anstehende 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h.

Der **Landesentwicklungsplan** (LEP) des Landes Nordrhein-Westfalen konkretisiert die Inhalte des LERPro. Im Hinblick auf die Grundzüge der Raumstruktur ist zu sagen, dass Rheine als Mittelzentrum definiert wird. Der vorhandene Siedlungsschwerpunkt erlaubt in Verbindung mit der zentralörtlichen Funktion die (bauliche) Entwicklung der Stadt. Diese Bebauungsplanänderung bereitet Baumaßnahmen zur Nachverdichtung/Neubebauung eines ursprünglich bebauten Bereiches vor. Da keine bisher nicht baulich genutzten Freiflächen in Anspruch genommen werden, bestehen auch keine Konflikte im Zusammenhang mit dem Ziel der Freiraumsicherung des LEP.

Vielmehr dient diese Planung der nachhaltigen Versorgung der vorhandenen Bevölkerung und ermöglicht Maßnahmen zur Mobilisierung innerstädtischer Bauflächen bzw. der Innenentwicklung. Hierdurch werden die Siedlungsstrukturen der Stadt in ihrem Bestand gesichert und eine Inanspruchnahme von freiem Landschaftsraum vermieden.

In der Kartendarstellung des LEP ist Rheine als Mittelzentrum, der Bereich in dem der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt, als Siedlungsfläche dargestellt. Mit der Darstellung als Mittelzentrum kommt der Stadt Rheine eine Bedeutung für die Versorgung der Region mit Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten zu. Die Planung sichert diese Funktion der Stadt als Mittelzentrum und trägt somit zur Umsetzung der raumordnungspolitisch gewollten Siedlungsstruktur bei. Mit der vorgesehenen Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche sowohl auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als auch der verbindlichen Bauleitplanung einschließlich Regelungen im städtebaulichen Vertrag und einer differenzierten Sortimentsbindung durch Verkaufsflächenobergrenzen für einzelne Sortimente auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird sichergestellt, dass die Dimensionierung des Einkaufszentrums der Einstufung als Mittelzentrum entspricht.

Als Einkaufszentrum in Sinne des § 11 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO muss das Projekt der Ems-Galerie insbesondere den speziellen landesplanerischen Anforderungen des **§ 24 a LEPRo** für die Ansiedlung von solchen Einzelhandelsgroßprojekten genügen. Nach dieser Vorschrift dürfen solche Projekte nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden. Art und Umfang der in ihnen zulässigen Nutzungen müssen sich nach der Funktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches richten. Sie dürfen weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in benachbarten Gemeinden noch die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich beeinträchtigen.

Das geplante Einkaufszentrum liegt zum großen Teil innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt", der in dem vom Rat der Stadt Rheine im November 2005 einstimmig beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept räumlich und funktional festgelegt worden ist. Dass ein Teil der Projektfläche außerhalb des abgegrenzten Hauptgeschäftsbereiches liegt, berührt nicht die Grundzüge des beschlossenen Zentrenkonzeptes. Das geplante Einkaufszentrum liegt unmittelbar an der Emsstraße der Hauptgeschäftsstraße der Innenstadt und ist damit mit ihrem Haupteingang auf diese ausgerichtet. Außerdem öffnet sich

das Projekt auch zur Münsterstraße. Zudem sind die Grundstücke, auf denen die „Ems-Galerie" entstehen soll, gegenwärtig im rechtskräftigen Bebauungsplan fast vollständig als Kerngebiet ausgewiesen.

Dass das Einkaufszentrum in seiner Gesamtheit einen städtebaulichen integrierten Standort darstellt, ist in einer Wirkungsanalyse des Fachbüros Junker und Kruse nachgewiesen worden, die Bestandteil dieser Begründung ist. Es ist davon auszugehen, dass die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt im Rahmen der jetzt anstehenden Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entsprechend modifiziert wird und dass dann die gesamte Projektfläche innerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches liegen wird.

Die vorgenannte Wirkungsanalyse des geplanten innerstädtischen Einkaufzentrums „Ems-Galerie" hat weiterhin nachgewiesen, dass Art und Umfang dieses Vorhabens der Funktion des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt entsprechen, wenn die gutachterlichen Empfehlungen zur Größenordnung und zur Betriebs- und Sortimentsstruktur durch verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan und ergänzende Festlegungen in einem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag und in der Baugenehmigung umgesetzt werden.

Ferner ist in dieser Wirkungsanalyse dargelegt, dass dieses Einkaufszentrum auch die anderen zentralen Versorgungsbereiche in Rheine und auch die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung in seinem Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen wird. Besonders wichtig ist zudem die Feststellung, dass von diesem Projekt auch keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche in den benachbarten Städten und Gemeinden zu erwarten sind.

Da die hier in Rede stehende Bauleitplanung die gutachterlichen Empfehlungen zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des Einkaufszentrums „Ems-Galerie" umsetzt, werden die einschlägigen raumordnerischen Vorgaben des § 24 a LEPro NRW beachtet.

Um sicher zu gehen, dass das Planvorhaben den raumordnerischen Festlegungen entspricht, wurde im Rahmen des Vorverfahrens eine landesplanerische Anfrage an die Bezirksregierung Münster als zuständige Regionalplanungsbehörde gerichtet mit einer positiven Antwort.

Der **Regionalplan** des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland stellt die Änderungsfläche als allgemeinen Siedlungsbereich dar. Damit wird in Hinblick auf die allgemeinen Ziele – Reduzierung des Verbrauchs von freiem Landschaftsraum – dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung entsprochen.

3.1 Räumlich funktionale Einordnung der Planung/Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rheine und benachbarter Gemeinden sowie sonstige Auswirkungen

Aus der o. g. Wirkungsanalyse des Büros Junker und Kruse ergibt sich auch die städtebauliche Verträglichkeit des Projektes. Die „Ems-Galerie" dient der Erhaltung und vor allem der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der In-

nenstadt und berücksichtigt damit den einschlägigen Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Bei der Umsetzung der gutachterlichen Maßgaben ist die städtebauliche Verträglichkeit auch mit den übrigen Teilen des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt gewährleistet.

Schädliche Auswirkungen auf die anderen zentralen Versorgungsbereiche in Rheine sind ebenso wenig zu erwarten wie eine wesentliche Beeinträchtigung der wohnungsnahen Grundversorgung. Da auch keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Zentren benachbarter Städte und Gemeinden zu erwarten sind, ist auch dem Gebot des § 2 Abs .2 BauGB Genüge getan, die Bauleitplanung mit den benachbarten Gemeinden abzustimmen. Dieses interkommunale Abstimmungsgebot verlangt, dass auf die Belange der Nachbargemeinden ausreichend Rücksicht genommen wird und verbietet unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbargemeinden.

Insgesamt ist festzuhalten, dass das Vorhaben sowohl aus überörtlicher als auch aus örtlicher Sicht „zentrenverträglich" ist. Die dafür erforderlichen Maßgaben zur Größenordnung sowie zur Sortimentsstruktur werden durch eine Sondergebietsfestsetzung im Bebauungsplan und durch ergänzende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag umgesetzt.

Im Rahmen der Verträglichkeit des Vorhabens – Ansiedlung eines Einkaufszentrums – sind weitere mögliche Auswirkungen zu betrachten. Insbesondere ist zu prüfen, ob schädliche Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.
Im vorliegenden Fall sind u.a. die von dem Vorhaben ausgehenden Verkehrsemissionen zu untersuchen. Wie unter Punkt 6.6 dargestellt, gehen vom Andienungs- und Besucherverkehr keine unverträglichen Immissionen auf die Umgebung aus. Auch die Verträglichkeit der einzelnen projektierten Nutzungen untereinander – Einzelhandel, Gastronomie, Gewerbe – kann aufbauend auf den Vorgaben des entsprechenden Gutachtens gesichert werden.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung wird z. T. erheblich in die infrastrukturelle Ausstattung des überplanten Gebietes eingegriffen. Insbesondere müssen die bisherigen Trassen für Energie, Wasser, Abwasser, Telekommunikation z.T. neu gebildet werden, da die zurzeit vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen weitreichend überplant werden. In Abstimmung mit den entsprechenden Versorgungsträgern werden neue Trassen gebildet, die die Versorgung bzw. den Anschluss des Gebietes an das öffentliche Versorgungsnetz sichert. Auch für das Gebiet durchlaufende regional wirksame Versorgungstrassen – etwa Abwasserkanal und Gasleitung – werden Lösungen gefunden, die den Fortbestand dieser infrastrukturellen Ausstattung sichern.

Die Auswirkungen des Einkaufszentrums auf den ruhenden und fließenden Verkehr sind im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h eingehend analysiert worden. Die Verkehrsanbindung – insbesondere die Andienung und Abwicklung des ruhenden Verkehrs – ist durch eine Verkehrsuntersuchung analysiert worden (vgl. Punkt 6.5). Die sich aus dem Gutachten ergebenden Vorgaben werden in den Änderungsplan übernommen, wie etwa die Aufweitung des Straßenraumes im Bereich der Münsterstraße zur Aufnahme von vier Fahrspuren. U.a. durch diese Maßnahmen wird es möglich, den zu- und abfließenden Verkehr so zu regeln, dass eine Veränderung der Taktzeit im Kreuzungspunkt Münster-

straße/Kardinal-Galen-Ring nicht notwendig wird. Der bestehende Verkehrsfluss wird damit durch die Planung nicht verschlechtert.

Durch die Einplanung von Stellplätzen innerhalb des Einkaufszentrums werden auch die Belange des ruhenden Verkehrs berücksichtigt; es wird kein Parksuchverkehr entstehen, der die vorhandene Bebauung in der Umgebung des Vorhabens unzumutbarer Weise belasten könnte.

Das geplante Einkaufszentrum wird insgesamt über eine große Baumasse verfügen. Der Einfügung des Baukörpers in das städtebauliche Umfeld kommt deshalb besondere Bedeutung zu. Bezüglich der Gebäudehöhen orientiert sich das Vorhaben weitgehend an der zurzeit vorhandenen Bebauung. Lediglich im Eckbereich Hohe Lucht wird planungsrechtlich die Möglichkeit vorgezeichnet, eine städtebauliche Dominante in Form einer Aussichtsplattform zu errichten, die das städtisch durch verdichtete Bebauung geprägte westliche Emsufer betont. Das Einfügen der Architektur und der Kubatur in den städtebaulichen Kontext wird durch planbegleitende Maßnahmen gesichert: Die Ausformung des Gebäudes wird durch den Stadtentwicklungsausschuss als zuständigen Fachausschuss begleitet. Zusätzlich erfolgt eine Abstimmung im Gestaltungsbeirat der Stadt Rheine.

Die Ergebnisse all dieser Abstimmungsprozesse werden in den noch zwischen der Stadt Rheine und dem Investor abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen, sodass insgesamt das Einfügen des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden kann.

Zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h wurde vom Büro Krüger, Landschaftsarchitekten Lingen/Osnabrück ein Umweltbericht erstellt. Dieser Bericht ist unter Punkt 9 eingearbeitet worden. Aufbauend auf den bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben für eine fast vollständige Bebauung/Versiegelung des Änderungsbereiches durch Gebäude und Verkehrsflächen sind – zusammengefasst – keine gravierenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächenutzungsplan der Stadt Rheine ist das Plangebiet als gemischte Baufläche/Kerngebiet bzw. Gemeinbedarfsfläche/Zweckbestim-mung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Diese Festsetzung stimmt in weiten Teilen nicht mit der durch diese Planänderung projektierten Nutzung überein. Es werden deshalb in einem Parallelverfahren – 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Ems-Galerie" – die notwendigen Änderungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durchgeführt.

II. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet/Prägung

Der Bereich „Im Coesfeld" liegt an zentraler Lage innerhalb der westlichen Innenstadt direkt angrenzend an das Emsufer. Das Emsufer ist im Bereich der 13. Änderung als innerstädtisches Ufer ausgebildet mit einer Fuß- und Radwegever-

bindung als Emsuferweg, der durch eine Hochwasserschutzmauer abgegrenzt wird von den westlich angrenzenden bebauten Flächen.

Der südlich gelegene Kardinal-Galen-Ring stellt die Ortsdurchfahrt der B 65 dar. Über diese Verkehrstrasse wird der Änderungsbereich optimal an das in der Stadt Rheine vorhandene Verkehrsnetz angebunden. Auch die Anschlüsse an die überregionalen Verkehrsachsen erfolgt über die B 65.

Westlich und nördlich wird der überplante Bereich durch die Münster- bzw. Emsstraße begrenzt. Beide Straßen sind als Fußgängerzone ausgebaut, wobei die Emsstraße die Hauptachse der Fußgängerzone darstellt, die Münsterstraße hat aufgrund des Gebäudebestandes, der fehlenden Attraktivität und des zurzeit vorhandenen Händlerbesatzes an Bedeutung als Handelsfunktion in den letzten Jahren eingebüßt. Ein weiteres Merkmal für die sinkende Attraktivität ist der Leerstand von Gebäuden bzw. Ladenlokalen in diesem Bereich.

Der zentrale Änderungsbereich wird geprägt von zwei großen Freiflächen, die durch Gebäudeabbrüche entstanden sind. Die Abbruchmaßnahmen liegen z.t. schon mehr als 10 Jahre zurück, es ist jedoch nicht gelungen, diese Flächen einer neuen baulichen Nutzung zu zuführen: Eine Fläche dient gegenwärtig als Parkplatz, die andere stellt sich als Brache dar.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind planungsrechtlich weitgehend durch verbindliche Bauleitplanung gesichert, wobei die Flächen auf der Nordseite der Emsstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 e liegen. Entsprechend der Lage an der Hauptachse der Fußgängerzone ist dieser Bereich als uneingeschränktes Kerngebiet ausgewiesen mit einer III-IV- bzw. II-III-geschossigen Bauweise. Auf Grund der zentralen Lage finden sich in den Erdgeschossen ausnahmslos Einzelhandelsgeschäfte (u.a. Sportgeschäft, Optiker, Schmuckwaren, Textilien), die Obergeschosse weisen Büroflächen oder Wohnungen auf.

Auch auf der Westseite der Münsterstraße finden sich Geschäftshäuser – tlw. mit Wohnungen in der Obergeschossen. Diese Nutzung wird durch das im Bebauungsplan Nr. 10 h, Kennwort: „Westlicher Innenstadt" festgesetzte Kerngebiet planungsrechtlich gesichert. Die Gebäudehöhen werden hier einheitlich mit II-III-Vollgeschossen vorgegeben.

Der Kardinal-Galen-Ring im Süden stellt auf Grund der großen Verkehrsbelastung eine Zäsur in der Nutzung dar. Er grenzt den zentralen Bereich der westlichen Innenstadt von südlich gelegenen Wohnbauflächen ab. Dieses Wohngebiet ist durch den Bebauungsplan Nr. 201, Kennwort: „ Kettelerufer" gesichert. Der Eingangsbereich zu diesem Wohngebiet wird durch die „Gelbe Villa" markiert. Auf der Westseite der Münsterstraße liegt die „Rote Villa", die aufgrund der Nutzung (Tagesklinik) dem Kerngebiet entlang der Südseite des Kardinal-Galen-Ringes zu zuordnen ist.

Die Ems ist die natürliche Grenze zu den Bauflächen auf der Ostseite des Gewässers. Auch hier finden sich im Eckbereich Emsstraße/Timmermanufer Geschäftshäuser, während das Timmermanufer in Richtung Süden durch innerstädtische Wohngebäude geprägt wird.

4.2 Infrastruktur und Versorgung

Aufgrund der Lage in der Innenstadt können alle zentral vorgehaltenen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen in direkter Nähe erreicht werden. Aber auch Angebote der sozialen Infrastruktur – wie Kindergarten, Grundschule und Hallenbad – sind in fußläufiger Entfernung zu erreichen.

Der Änderungsbereich liegt westlich des Kardinal-Galen-Ringes/B 65. Über diese Verkehrstrasse als Hauptverteilachse für den innerstädtischen Verkehr ist das Areal direkt für den motorisierten Individualverkehr zu erreichen. Auch die Andienung des Einkaufszentrums kann an dieses Verkehrsnetz erfolgen.

Aufgrund der innerstädtischen Lage sind die Einrichtungen des ÖPNV fußläufig zu erreichen: Der zentrale Busbahnhof des StadtBusSystems liegt in ca. 300 m Entfernung. Zusätzlich wird – in Abstimmung mit der Verkehrsgesellschaft der Stadt Rheine – versucht, die geplante Ems-Galerie direkt an eine Buslinie anzubinden. Hierzu bestehen grundsätzlich gute Möglichkeiten, da mehrere Stadtbuslinien den an das Plangebiet angrenzenden Kardinal-Galen-Ring befahren.

Der Bahnhof der DB und der überregionale Busbahnhof liegen ebenfalls noch in fußläufiger Erreichbarkeit mit einer Entfernung von jeweils ca. 450 m. Damit ist das Plangebiet gut an das überregionale und regionale Schienennetz der DB und das entsprechende Busliniennetz angebunden.

Der Kardinal-Galen-Ring ist beidseitig – entlang des Plangebietes – mit separaten Fuß- und Radwegen ausgestattet. Hierdurch ist die Anbindung an das in der Stadt Rheine vorhandene Radwegenetz gesichert. Darüber hinaus ist das Ketteleruferim Osten des Änderungsbereiches Bestandteil von überregionalen Radwegen, sodass auch hierüber die Anfahrbarkeit möglich ist.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine innerstädtische, weitgehend bebaute Fläche. Entsprechend der Lage ist das Gebiet vollständig an die technische Infrastruktur angebunden. Im Rahmen der Umsetzung der Ems-Galerie sind hier jedoch Verlegungen oder Neutrassierungen von Versorgungsleitungen erforderlich. Grundsätzlich ist jedoch der Anschluss an die technische Infrastruktur gesichert.

4.3 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt im Bereich der Rheiner Höhen direkt in der Innenstadt von Rheine. Geomorphologisch ist das Areal Teil des pleistozänen linksseitigen Uferwalls der Ems. Das Plangebiet weist auf Grund seiner direkten Lage im Emstal erhebliche Höhenunterschiede auf. Der höchste Punkt im Plangebiet ist mit 39,1 m über NN der Kreuzungsbereich Münsterstraße/Ems-straße. Das Niveau fällt in Richtung Kardinal-Galen-Ring leicht ab auf 38,2 m über NN (Kreuzung Münsterstraße/Kardinal-Galen-Ring). Das Gefälle in Richtung Ems ist dagegen erheblich: im Bereich Im Coesfeld/Emsstraße liegt das Niveau bei 34,5 m über NN, der tiefste Punkt im Plangebiet stellt der Bereich Im Coesfeld/Im Katthagen dar mit 33,3 m über NN. Anthropogener Bodentyp ist Plaggenesch.

4.4 Zustand von Natur und Landschaft

Im Rahmen des Umweltberichtes wird detailliert auf den Zustand von Natur und Landschaft eingegangen. An dieser Stelle erfolgt deshalb nur eine kurze Bestandsaufnahme.

Auf Grund der innerstädtischen Lage sind weite Bereiche des Plangebietes bebaut bzw. versiegelt. Insbesondere entlang der Emsstraße und der Münsterstraße sind mehrgeschossige Geschäftshäuser in geschlossener Bauweise vorhanden. Diese Bauart findet sich auch entlang der Straße Hohe Lucht und im Bereich der Straße Im Coesfeld im Abschnitt, der zur Emsstraße orientiert ist.

Der zentrale Innenbereich weist hingegen keine geschlossene Bebauung auf, obwohl von den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 h auch hier eine hochverdichtete innerstädtische Bebauung möglich wäre. Bestimmt wird der Blockinnenbereich durch zwei größere unbebaute Flächen, die entstanden sind durch Abbrüche größerer Gebäude („Paulushaus", Tapeten- und Farbenfachmarkt Lammers). Die im Bereich Hohe Lucht/Katthagen gelegene Freifläche wird gegenwärtig als Parkplatz genutzt, während die zweite große Freifläche brach liegt. Weitere kleinere Freiflächen finden sich nördlich und südlich des Gebäudes Im Coesfeld 12 (vormals Tanzlokal „Remember") und im Bereich der Westseite der Straße „Katthagen".

Insbesondere die Flächen entlang der Straße „Katthagen" wurden ursprünglich als Wohngärten genutzt, für die Wohngebäude in diesem Bereich bzw. für Wohnungen in Gebäuden entlang der Münsterstraße, deren tiefe Gärten bis zum „Katthagen" reichen.

Insgesamt ist festzustellen, dass auf Grund der anthropogenen Überformung des Plangebietes durch Bebauung oder Versiegelung die natürliche Fauna und Flora weitgehend zurückgedrängt wurde. Zusätzlich sind die vorhandenen Freiflächen durch rechtsverbindliche Bebauungsplaninhalte überplant, die eine weitgehende Bebauung der Flächen zulassen.

4.5 Ver- und Entsorgung

Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche innerhalb eines vollständig bebauten Quartiers. Entsprechend sind alle notwendigen technischen Infrastruktureinrichtungen vorhanden: Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt gegenwärtig über das städtische Kanalnetz im Mischsystem.

4.6 Immissionen/Emissionen

Auf den Änderungsbereich wirken gegenwärtig die Emissionen des Kardinal-Galen-Ringes/B 65 als Hauptachse des innerstädtischen Verkehrs ein. Diese Emissionen stehen einer Aktivierung des Areals „Im Coesfeld" insbesondere als Einkaufszentrum generell nicht im Wege. Bereits die zurzeit vorhandene Nutzungsstruktur – Geschäftshäuser mit Einzelhandelsbetrieben, Büros und Praxen sowie Wohnungen – ist generell mit den genannten Emissionen verträglich.

4.7 Bodenkontamination/Altlasten

Seitens des Kampfmittelräumdienstes wurde aufgrund der zurzeit vorhandenen Unterlagen festgestellt, dass keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt (Indikator 2.2). Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (teilweise vereinzelte Bombardierung, Schützenloch/-löcher) kann eine – derzeit nicht erkennbare - Kampfmittelbelastung des Änderungsbereiches aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Deshalb ist das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben aus fachlicher Sicht im Bereich der festgestellten Bombardierung erforderlich.
Die Anfrage zur Detektion von vorbereiteten Flächen muss durch die örtliche Ordnungsbehörde unter der Faxnummer 02331/6927-3898 mindestens 5 Werktage (Fläche < 1500 m², sonst 10 Werktage) vor dem gewünschten Termin erfolgen.
Eine Luftbildauswertung konnte von der Fachbehörde nur bedingt durchgeführt werden, da teilweise Schatten, Bewuchs keine Aussagen über mögliche (weitere) Blingängereinschlagstellen zulässt/zulassen und die vorhandenen Luftbilder nicht das Ende der Kriegshandlungen zeigen. Es konnten alliierte Luftbilder bis zum 24. 3. 45 ausgewertet werden. Im Allgemeinen ist deshalb darauf hinzuweisen, dass sofern bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen ist. Entsprechende Hinweise werden in den Änderungsentwurf übernommen.

Bei der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im überplanten Bereich Altlasten vorhanden sind.

4.8 Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches liegt das Gebäude Münsterstraße 37 („Barönchen") das als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Rheine eingetragen ist. Dieses Gebäude wird durch die Planung nicht in seinem Bestand gefährdet, vielmehr wird versucht, die zukünftige Nutzung des Gebäudes mit der Ems-Galerie zu verbinden. Dadurch würde der Fortbestand des Denkmals gesichert. Eine mögliche Umnutzung des Denkmals bzw. die funktionale Integration in das Einkaufszentrum wird – unabhängig von den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung – eng mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Die Gebäude Im Coesfeld 3 und 5 stehen nicht unter Denkmalschutz. Sie haben jedoch eine stadtgeschichtliche Bedeutung. In Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden wird deshalb eine umfangreiche Bestandsaufnahme der beiden Gebäude durchgeführt, um die Gebäudestruktur zu dokumentieren.

Innerhalb des Änderungsbereiches liegt im Bereich des Einganges zur Münsterstraße das eingetragene Bodendenkmal „Stadtbefestigung des 14. Jahrhunderts". Darüber hinaus wird in weiteren Teilen des überplanten Bereichs mit Bodendenkmälern gerechnet. Durch archäologische Voruntersuchungen ist im Vorfeld der Neubebauung das Areal untersucht worden. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden gegenwärtig mit der zuständigen Fachbehörde erörtert um ggf.

notwendige Maßnahmen bezüglich möglicher Bodendenkmäler und deren Umsetzung zu eruieren.

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft, wie Naturdenkmäler bzw. geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 22 bzw. 23 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen weist das Plangebiet nicht auf.

III. Planung, Auswirkungen, Maßnahmen

5 Städtebauliches Konzept

Das Konzept zur Quartiersentwicklung Im Coesfeld sieht eine multifunktionale Nutzung des Bereichs vor. Die Ems-Galerie als Einkaufszentrum wird verbunden mit gastronomischen Einrichtungen, Wohnungen, Praxen und Büroflächen. Es ist – bezogen auf das Eingangsniveau Emsstraße eine zweigeschossige Einkaufsgalerie geplant, die in den oberen Geschossen durch Wohnungen und Büroflächen ergänzt werden.

Die Ems-Galerie wird nicht als geschlossenes Center konzipiert, sondern sie wird von der Erschließung her an zwei Stellen an die vorhandene Fußgängerzone angebunden. Die Anbindung soll in Form von straßenartigen Verkehrsachsen erfolgen. Besonderes Merkmal der Ems-Galerie ist die Einbeziehung der Ems sowohl in baulicher als auch in funktionaler Hinsicht. Es ist beabsichtigt, die Durchgängigkeit zur Ems aus dem Gebäude heraus zu sichern, in dem die zurzeit als Hindernis bestehende Hochwasserschutzmauer modifiziert wird (vgl. Punkt 6.7). Die Reduzierung der Mauerhöhe führt zu einem direkten Anschluss der Ems-Galerie über den Emsuferweg. Die funktionale Verknüpfung soll an dieser Stelle über gastronomische Nutzungen in Form von Emsterrassen bzw. Emspontons erfolgen. Durch die Planung einer „Ems-Loggia" im Bereich der sog. Bastion innerhalb der Hochwasserschutzmauer erfolgt eine weitere Öffnung der Galerie zur Ems: durch die Ausbildung einer Loggia über den Emsuferweg hinaus öffnet sich der Gebäudekomplex – zusätzlich zu den Emsterrassen – in Richtung Wasser.

Die direkte Anbindung der Galerie erfolgt über alle an das Plangebiet angrenzende Verkehrsachsen: Die für ein Einkaufszentrum besonders wichtige Anbindung an die in der Stadt Rheine vorhandene Fußgängerzone erfolgt über Anschlusspunkte an der Emsstraße und der Münsterstraße. Beide Eingangsbereiche sind ebenerdig konzipiert. Die Anbindung wird jeweils über eine zwei bis dreigeschossige arkadenartige Erschließung erfolgen, die nicht als geschlossenes Gebäude ausgebildet wird, sondern den Charakter einer – überdachten – Fußgängerzone beibehält. Die beiden Achsen werden zentral über ein vertikales Erschließungssystem verbunden.

Der Kardinal-Galen-Ring übernimmt die Anbindung an das Straßenverkehrsnetz. Über den Kreuzungspunkt Kardinal-Galen-Ring/Münsterstraße erfolgt ein direkter Anschluss sowohl für Andienungsverkehr als auch für Kunden. Durch eine Verkehrsuntersuchung (s. Punkt 6.5) ist nachgewiesen, dass der Anschluss für den motorisierten Verkehr über diese Achse funktionsfähig ist. Die Ems-Galerie erhält nach dem gegenwärtigen Planungsstand ein Parkhaus mit ca. 420 Einstellplätzen. Diese Stellplatzanlage erhält sowohl die Ein- als auch die Ausfahrt von der Münsterstraße, in etwa in der Höhe der Einmündung der Straße „Münstermauer". Die

Andienung der Ems-Galerie wird separat geführt. Über die Straße „Hohe Lucht" erfolgt die Anfahrt eines in den Gebäudekomplex integrierten Lieferhofes. Die Abfahrt erfolgt über die Münsterstraße.

Fahrradfahrer können die Ems-Galerie ebenfalls über den Kardinal-Galen-Ring erreichen, der beidseitig über separat geführte Radwege verfügt. Darüber hinaus verläuft entlang der östlichen Plangrenze der Emsradweg, über den auch Anschluss an das überregionale Radwegenetz besteht.

Damit ist die Ems-Galerie insgesamt funktional optimal in die Innenstadt von Rheine integriert. Die baulich-architektonische Einbindung wird über die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen gesichert. Über die Vorgabe von Gebäudehöhen erfolgt die Einbindung in den städtebaulichen Kontext. Die architektonische Ausgestaltung wird eng zwischen dem Investor und der Stadt Rheine und den betreffenden Fachausschüssen abgestimmt. Sowohl im begleitenden Projektbeirat als auch im Gestaltungsbeirat der Stadt Rheine wird die Gestaltung und architektonische Ausformung der Ems-Galerie fachlich beraten.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich umfasst den kompletten Baublock, der begrenzt wird durch die Ems, den Kardinal-Galen-Ring, die Münsterstraße und die Emsstraße. Durch rechtsverbindliche Planinhalte sind gegenwärtig – mit Ausnahme des Geländes des Hans-Niermann-Hauses – alle Bauflächen als Kerngebiet ausgewiesen.

Die Kerngebietsfestsetzung für die Grundstücke, auf denen die Ems-Galerie entstehen soll, wird durch die Änderung umgewandelt in die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum. In diesem Sondergebiet ist zwischen zwei Teilgebieten zu differenzieren die sich hinsichtlich der Nutzung in einem Punkt unterscheiden: Insgesamt sind innerhalb des Sondergebietes Läden, großflächige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Flächen für Büros und Praxen sowie Wohnungen zulässig. Zusätzlich sind im Teilgebiet 2 notwendige Stellplätze zulässig. Mit dieser Differenzierung wird sichergestellt, dass nur in dem Bereich des Sondergebietes, der direkt an die Münsterstraße angebunden ist, Stellplätze innerhalb des Gebäudes errichtet werden dürfen. Der Bereich, der zur Emsstraße orientiert ist, bleibt dem Handel bzw. den Dienstleistungen und dem Wohnen vorbehalten.

Im Sondergebiet/Einkaufszentrum ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 14.000 m² zulässig. Neben der Begrenzung der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche erfolgt eine Feinsteuerung über die Vorgabe der zulässigen Hauptsortimente. Für jede Sortimentsgruppe wird in einem städtebaulichen Vertrag ebenfalls eine maximal zulässige Verkaufsfläche vorgegeben:

-	Nahrungs- und Genussmittel	2.300 m²
-	Blumen/Zoo	300 m²
-	Gesundheit und Körperpflege	1.400 m²
-	PBS/Bücher/Zeitungen/Zeitschriften	800 m²
-	Bekleidung/Wäsche	5.800 m²
-	Schuhe/Lederwaren	1.100 m²
-	GPK/Haushaltswaren	700 m²
-	Spielwaren/Hobbyartikel	500 m²
-	Sport und Freizeit	800 m²
-	Wohneinrichtungsartikel	1.100 m²
-	Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten	800 m²
-	Elektronik/Mulimedia	1.000 m²
-	Medizinische und orthopädische Artikel	250 m²
-	Uhren/Schmuck	200 m²

Die Aufsummierung der einzelnen Sortimentsobergrenzen ergibt mit 17. 050 m² einen größeren Wert als die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 14.000 m². Mit dieser Vorgehensweise wird dem Investor/Betreiber des Einkaufszentrums eine gewisse Variabilität in der Vermarktung seiner Flächen ermöglicht. Da jedoch im Rahmen der bereits erwähnten Wirkungsanalyse jedes einzelne Sortiment mit seiner jeweiligen Obergrenze auf seine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit untersucht worden ist, gehen von dieser Vorgehensweise keine schädlichen Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche in der Stadt Rheine oder benachbarter Gemeinden aus.

Die genannten Obergrenzen sind gutachterlich auf ihre Verträglichkeit mit der innerstädtischen Zentrenstruktur, wie auch hinsichtlich der regionalen Zentrenstruktur in den benachbarten Städten und Gemeinden untersucht worden. Die Prüfung und Bewertung der Ergebnisse des Gutachtens zur Verträglichkeit der Ems-Galerie hat ergeben, dass die durch das vorliegende Projekt möglichen Umsatzumverteilungen sowohl innerhalb der Stadt Rheine als auch in den tangierten Umlandgemeinden nicht zu schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche führen werden.

Auf die innergemeindliche Zentrenstruktur und den Anspruch von Nachbarkommunen auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung wird insofern Rücksicht genommen, als dem Vorhaben durch Festsetzungen im Bebauungsplan und Regelungen im städtebaulichen Vertrag gezielt Beschränkungen der Größenordnung und der Sortimentsstruktur auferlegt werden, die gewährleisten, dass das Vorhaben nicht nur in seiner Gesamtwirkung, sondern auch in Hinblick auf die von den einzelnen Warensortimenten anzunehmenden Auswirkungen unterhalb der Schwelle bleiben, ab der wesentliche Beeinträchtigungen der Zentren zu erwarten wären. Zur Begründung der vorgegebenen Sortimentsbindungen wird auf die Wirkungsanalyse des Büros Junker und Kruse verwiesen, die Bestandteil dieser Planbegründung ist.

Auch für gastronomische Betriebe wird eine Obergrenze festgesetzt. Hierbei sind jedoch keine überregionalen Auswirkungen zu erwarten, da der Besuch von gastronomischen Betrieben – mit Ausnahme von großflächigen Betrieben, wie etwa Großraumdiskotheken – meist nur auf lokaler Ebene stattfindet. Mit der Begrenzung auf insgesamt 2.000 m² wird jedoch diese Großflächigkeit ausgeschlossen.

Für die Grundstücke im Änderungsbereich, die nicht für das Einkaufszentrum zur Verfügung stehen (Grundstücke Emsstraße 26, 28, 30, 32, 34, 34 a, 38, 40 und 42 sowie Münsterstraße 19, 21, 23 und 25) bleibt die Festsetzung als uneingeschränktes Kerngebiet bestehen. In die planungsrechtliche Situation dieser Grundstücke wird – bezogen auf die zulässigen Nutzungen – somit nicht eingegriffen.

Für die Bereiche, die auch weiterhin als Kerngebiet ausgewiesen werden, bestehen allerdings bereits heute durch rechtsverbindliche Ausschlussfestsetzungen Beschränkungen bezüglich der Nutzungen: In Teilen sind Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) ausgeschlossen. Für alle Bereiche sind zudem Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Diese Beschränkungen bleiben durch die Änderung unverändert, sie bleiben auch weiterhin Bestandteil der Planung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß und der Festsetzung maximaler Verkaufsflächen einschl. Sortimentsbindung bestimmt.

Grundflächenzahl
Das Einkaufszentrum als Quartiersentwicklung soll sich zu allen Seiten der Innenstadt orientieren und öffnen. Die Möglichkeit hierzu wird durch die Lage an zwei Achsen der Fußgängerzone, der direkten Emsnähe und der Lage am inneren Ring vorgezeichnet. Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt damit standortorientiert und wird daher sowohl im Sondergebiet als auch in den Kerngebietsflächen mit 1,0 festgesetzt bzw. beibehalten (Kerngebiet). Damit wird die bisher im Bebauungsplan enthaltene GRZ beibehalten.

Im Kerngebiet entspricht die GRZ von 1,0 der zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO. Im Bereich des festgesetzten Sondergebietes hingegen wird die Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von GRZ = 0,8 überschritten. Das städtebauliche Erfordernis für die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze ergibt sich aus der geplanten Umsetzung der im Folgenden beschriebenen besonderen städtebaulichen Idee: Städtebauliches Ziel ist es, das Einkaufszentrum zur Quartiersentwicklung in die Innenstadt zu integrieren. Das Einkaufszentrum soll sich zu allen angrenzenden Bereichen der Innenstadt öffnen und damit eine enge Verzahnung sichern. Mit Hilfe der Überschreitung der GRZ wird dieses Ziel erreicht, da diese Festsetzung es ermöglicht, an alle angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen direkt anzubauen, ohne dass eine Gebäuderückseite entsteht. Der bereits vorliegende architektonische Entwurf nutzt diese Gestaltungsmöglichkeit voll aus und schafft zu allen Seiten attraktive, dem Besucher zugängliche Gebäudefronten. Selbst die Anlieferung und Andienung wird zentral innerhalb des Gebäudekomplexes abgewickelt, so dass auch hier keine „Rückseite" entstehen wird. Die Umsetzung des Hochbauentwurfs entsprechend der vorliegenden Entwurfsplanung wird dabei über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Flächen um das Einkaufszentrum, insbesondere die Bereiche innerhalb der Fußgängerzone und entlang der Ems stehen damit der Außenorien-

tierung von Gastronomie und Läden sowie dem Aufenthalt im Freien zur Verfügung.

Innerhalb des Einkaufszentrums sind zwei Arkaden geplant, deren Schnittpunkt als zentrales, vertikales Erschließungssystem ausgebildet wird. Die Arkaden werden mit einem Glasdach versehen, dass – nach der bisher vorliegenden Detailplanung – in Teilen vollständig zu öffnen sein wird (sog. „Cabrio-Dach"). Durch diese großzügigen Lichtöffnungen werden beide Etagen des Einkaufsbereiches ausreichend belichtet und auch eine ausreichende Belüftung ist möglich. Die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl im Sondergebiet entspricht bereits dem bestehenden Planungsrecht (zurzeit Kerngebiet mit GRZ 1,0). Ein Ausgleich gem. § 1 a BauGB ist damit nicht erforderlich.

Geschossflächenzahl

Für die Areale, die auch weiterhin als Kerngebiet klassifiziert werden, erfolgt eine Erhöhung der zulässigen Geschossfläche. Für diese Bereiche sind - entsprechend der Vorgabe der BauNVO 1977, die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 h war, die damaligen Obergrenzen in Abhängigkeit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt worden (2,0 bzw. 2,2). Mit der Überarbeitung der BauNVO 1990 wurde die Obergrenze für Kerngebiete – unabhängig von der Zahl der Vollgeschosse – auf 3,0 erhöht. Die Übernahme dieses maximal zulässigen Wertes entspricht der städtebaulich-funktionalen Bedeutung des Planbereiches für die Stadt Rheine. Aufgrund der zentralen Lage ist der Bereich vorgeprägt für die Aufnahme von zentralen Versorgungseinrichtungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen. Damit verbunden ist auch eine notwendige bauliche Verdichtung, die eine große Geschossfläche erfordert.

Auch für den Bereich des Sondergebietes/Einkaufszentrum wird eine Geschossflächenzahl von 3,0 planungsrechtlich gesichert. Damit wird – korrespondierend mit der Überschreitung der Grundflächenzahl – die Obergrenze des § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete von 2,4 um 0,6 überschritten. Die Notwendigkeit für die Überschreitung dieser Obergrenze ergibt sich aus der städtebaulich-funktionalen Bedeutung des Vorhabens. Die Verwirklichung des Einkaufszentrums soll die Innenstadt von Rheine – insbesondere im Verhältnis zu vergleichbaren Innenstädten in der näheren Umgebung – aufwerten und die Kaufkraftbindung erhöhen. Hierzu ist an einem integrierten Standort innerhalb des Haupteinkaufbereiches der Stadt Rheine ein Einkaufszentrum geplant, dass eine gewisse Größe aufweisen muss, um seine Funktion im Zusammenspiel mit den übrigen Versorgungsbereichen wahrnehmen zu können. Diese Größenordnung setzt jedoch eine erhebliche Baumasse voraus. Da zusätzlich – auf Grund der innerstädtischen Lage und der vorhandenen Umgebungsbebauung – auch eine mindestens dreigeschossige Bauweise erforderlich ist, ergibt sich im Zusammenspiel zwischen GRZ und Gebäudehöhe die Notwendigkeit, auch die Geschossflächenzahl auf 3,0 festzusetzen.

Das Einkaufszentrum dient insgesamt der Quartiersentwicklung „Im Coesfeld". Rein quantitativ – bezogen auf die Geschossflächen – liegt der Schwerpunkt dabei auf der Bereitstellung von Verkaufsflächen, das Wohnen rückt quantitativ – bezogen auf die entsprechend Geschossfläche – in den Hintergrund. Gleichwohl bietet das überplante Quartier und die bisher vorliegenden Detailpläne gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die bisher angedachten Wohnungen im Oberge-

schoss in Form von Penthäusern werden über große Dachterrassen bzw. Balkone verfügen. Damit kann Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen in ausreichendem Umfang sichergestellt werden. Die Ausstattung der Wohnungen wird – um eine dauerhafte Vermietung zu sichern – den allgemein gültigen Normen entsprechen. Zusätzlich bieten das Emsufer und die darüber zu erreichenden Naherholungsbereiche ideale Voraussetzungen zur wohnungsnahen Freizeitgestaltung. Die Ausgestaltung und die Lage des Parkhauses sind so gewählt, dass eine Störung – insbesondere durch Emissionen von Fahrzeugbewegungen – auf ein erträgliches Maß reduziert werden. Entsprechende Vorgaben des Fachgutachtens sind in den Änderungsentwurf aufgenommen worden.

Die Einhaltung der bestehenden Arbeitsschutzbestimmungen wird im Rahmen des nach Abschluss der Bauleitplanverfahren möglichen Baugenehmigungsverfahrens für die Ems-Galerie geprüft. Die Inhalte des Bauleitplanverfahrens lassen keine Beeinträchtigungen für mögliche Arbeitsverhältnisse erkennen. Die innenstadtnahe Lage bietet den Vorteil, dass die betreffenden Arbeitsplätze z.B. über öffentliche Verkehrsmittel optimal zu erreichen sind. Arbeitspausen können zum einen entlang der Ems und in den zugehörigen Naherholungsbereichen verbracht werden, zum anderen können jedoch auf Grund der innerstädtischen Lage auch kleinere Erledigungen oder Einkäufe getätigt werden.

Die notwendigen Stellplätze für die Emsgalerie sollen innerhalb des Gebäudes – tlw. in separaten Garagengeschossen – untergebracht werden. Um die Stellplatzerfüllung direkt vor Ort zu erleichtern, wird auf § 21 a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO zurückgegriffen: Es wird ausnahmsweise zugelassen, dass – in Verbindung mit § 21 a Abs. 1 BauNVO (Nichtanrechnung von Garagengeschossen auf die Zahl der Vollgeschosse) auch die entsprechende Geschossfläche bei der Berechnung der zulässigen Geschossfläche unberücksichtigt bleibt. Diese Nichtanrechnung wird jedoch nur ausnahmsweise eingeräumt, sodass im Einzelfall geprüft werden kann, ob die Ausnahmeregelung nicht gewollte Konsequenzen hat.

Zahl der Vollgeschosse

Für die im Geltungsbereich der Änderung verbleibenden Kerngebietsflächen erfolgt die mit einer zwei- bis dreigeschossigen, dreigeschossigen bzw. viergeschosseigen Vorgabe der Zahl der Vollgeschosse die Übernahme der rechtsverbindlichen Festsetzung bezüglich der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Entlang der Emsstraße wird zusätzlich eine Mindestvorgabe bezüglich der Zahl der Vollgeschosse – III – eingesetzt, um die vorhandene Gebäudestruktur im Falle von Neubauvorhaben zu sichern.

im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt für die zentral im Innenbereich des Kerngebietes gelegenen Bauflächen eine Angleichung der maximal zulässigen Gebäudehöhen durch Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse: Die hier bisher zulässige eingeschossige Flachdachbauweise wird zugunsten einer II-III-geschossigen Bauweise ohne Vorgabe der Dachform aufgegeben. Damit wird es auch für diese Grundstücke möglich, von der Münsterstraße bis zur Straße „Katthagen" durchgehende, mehrgeschossige Gebäude zu errichten.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse orientiert sich für das Sondergebiet an den gegenwärtig vorhandenen Gebäuden. Die vorhandenen

Gebäude fügen sich von der Zahl der Vollgeschosse harmonisch in das Stadtbild ein. Deshalb werden die Werte weitgehend beibehalten. Insbesondere entlang der Emsstraße, des Emsufers bis zur Bastion und der Münsterstraße bis zur heutigen Einmündung „Katthagen" wird mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung die vorhandene Baustruktur aufgenommen.

Für das Areal im Bereich Münsterstraße/Hohe Lucht wird eine III-V-geschossige Bauweise vorgezeichnet. Hiermit wird berücksichtigt, dass in diesem Bereich oberhalb der projektierten 2 Geschossebenen mit Läden ein dreigeschossiges Parkdeck entstehen kann. Durch die Kombination mit der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlage wird jedoch verhindert, dass an dieser Stelle ein überdimensionierter Gebäudeteil entstehen kann, der sich nicht in das städtebauliche Umfeld einfügt.

Im Eckbereich Hohe Lucht ist die Ausprägung einer städtebaulichen Dominante in Form einer Aussichtsplattform projektiert. Sollte hierfür eine Überschreitung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse oder der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird über eine textliche Festsetzung diese Überschreitung.

Die notwendigen Stellplätze für die Emsgalerie sollen innerhalb des Gebäudes – tlw. in separaten Garagengeschossen – untergebracht werden. Um die Stellplatzerfüllung direkt vor Ort zu erleichtern, wird auf § 21 a Abs. 1 BauNVO zurückgegriffen, wonach Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden ausnahmsweise nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet werden. Da der Bebauungsplan – neben der Zahl der Vollgeschosse – für das Sondergebiet zusätzlich die maximal zulässigen Gebäudehöhen vorgibt, besteht nicht die Gefahr, dass über die Nichtanrechnung von Garagengeschossen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse Gebäude entstehen, die sich höhenmäßig nicht in die Umgebung einfügen. Zusätzlich wird die Nichtanrechnung nur ausnahmsweise zugelassen, es besteht somit die Möglichkeit der Einzelfallprüfung.

Höhe der baulichen Anlagen

Für die im Änderungsbereich liegenden Kerngebietsflächen erfolgt im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplanes eine Angleichung der maximal zulässigen Gebäudehöhen durch Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse im Blockinnenbereich: Für diese Flächen wird keine maximal zulässige Gebäudehöhe vorgegeben. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Grundstücksstruktur wird hier die o.g. maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Vorgabe einer Dachneigung für ausreichend gehalten, die städtebauliche Struktur zu steuern.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist für das Sondergebiet als Höchstmaß festgesetzt (maximale Gebäudehöhe). Es erfolgt in Hinblick auf eine Belebung der Dachlandschaft und architektonischen Gestaltung eine Staffelung der zulässigen Gebäudehöhen: Für den Bereich zwischen Münsterstraße und Kettelerufer, in dem die Stellplatzanlage planungsrechtlich gesichert wird, können die Gebäude eine Höhe von 53,00 m über NN erreichen. Dieser Wert wird auch für das Baufenster entlang der Münsterstraße zwischen Hausnummer 27 und 37 vorgegeben. Für die übrigen Bereiche werden Gebäudehöhen bis maximal 50,00 m über NN vorgeben. Mit Ausnahme der städtebaulichen Dominante orientieren sich die maximal zulässigen Gebäudehöhen auch an der gegenwärtigen Gebäudestruktur.

Verkaufs- und Nutzfläche

Für den Bereich des Sondergebietes wird die Gesamtverkaufsfläche gemäß der Untersuchung des Büros Junker und Kruse im Sondergebiet auf insgesamt 14.000 m² begrenzt. Die Nutzfläche für Gastronomiebetriebe wird insgesamt auf 2.000 m² begrenzt. Als Nutzfläche für Gastronomiebetriebe gelten alle dem Kunden bzw. Gast zugänglichen und dauerhaft dem Verkauf oder dem Verzehr dienenden Flächen, einschließlich der Verkehrsflächen innerhalb der Einzelbetriebe.

Für die im Änderungsbereich verbleibenden Kerngebietsflächen erfolgen keine Einschränkungen bezüglich der Verkaufsnutzflächen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Im Sondergebiet werden die vorhandenen Gebäudekanten zum öffentlichen Straßenraum aufgenommen und durch die Festsetzung von Baulinien gesichert. Damit wird sichergestellt, dass das projektierte Einkaufszentrum die historisch vorgegebene Grundstücksstruktur entlang der öffentlichen Straßen aufnimmt.

Auch für die Grundstücke, die nicht in das Sondergebiet einbezogen werden, wird entlang der Emsstraße eine Baulinie festgesetzt. Bisher war hier eine Baugrenze vorgegeben. Durch die Umwandlung von Baugrenzen in Baulinien wird auch für diesen Bereich sichergestellt, dass der historische Grundstückszuschnitt entlang der Verkehrsflächen an den Gebäuden ablesbar bleiben wird.

Der Eingangsbereich zur Ems-Galerie von der Emsstraße wird durch ein in die Emsstraße reichende arkadenartige Dachkonstruktion betont. Die entsprechende Fläche wird durch Baulinien gesichert.

Der Zugang zur Innenstadt über die Münsterstraße hat eine besondere historische Bedeutung. An dieser Stelle stand das sog. Münstertor als Teil der mittelalterlichen Stadtbefestigung. Mit Bezug auf diese historische Bedeutung wird hier – gegenüber dem bestehenden Gebäude Münsterstraße 40 – durch eine Baulinie die Neuerrichtung eines Gebäudes entlang der neuen Straßenkante gesichert, um eine Torsituation nachzubilden.

Die vorgesehene Öffnung des Centers zur Ems hin in Form einer „Ems-Loggia" wird planungsrechtlich durch die Ausweisung einer Überbauung über das Kettelerufer gesichert. Zur Aufrechthaltung der allgemeinen Verkehrssicherheit auf dem Emsuferweg wird hier eine Mindestdurchgangshöhe von 5,00 m gesichert.

6.4 Örtliche Bauvorschriften/Baugestaltung

Auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften oder Vorgaben zur Baugestaltung wird verzichtet. Für den Innenstadtbereich besteht eine Gestaltungssatzung, die insbesondere die Gestaltung von Werbeanlagen aber auch Vorgaben zur Fassadengestaltung enthält. Diese Satzung wird gegenwärtig aktualisiert.

Insbesondere sollen weitere Vorgaben zur Fassadengestaltung aufgenommen werden. Es ist deshalb nicht erforderlich, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zusätzliche Vorgaben festzusetzen.

Die Vorgaben der Gestaltungsatzung gelten generell für die Innenstadt, also sowohl für die Bereiche im Änderungsbereich, die als Kerngebiet ausgewiesen sind, wie auch die Flächen des Sondergebietes. Die Gestaltung des Einkaufszentrums wird zusätzlich durch Regelungen innerhalb des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages bestimmt.

Die angesprochene Überarbeitung der Gestaltungssatzung der Stadt Rheine wird auch Vorgaben bezüglich der Gestaltung von Außengastronomie enthalten. Die Einhaltung dieser Vorgaben wird im Rahmen der ggf. zu erteilenden Baugenehmigung überprüft. Es ist deshalb nicht erforderlich, gesonderte Vorgaben in den Bebauungsplan oder den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

6.5 Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Anbindung des Einkaufszentrums an die vorhandenen Verkehrstrassen ist bereits unter Punkt 5 detailliert dargestellt worden. Die Funktionsfähigkeit der Anbindung insbesondere des motorisierten Verkehrs ist durch eine Analyse – Verkehrsuntersuchung „Ems-Galerie" in Rheine, Ergebnisbericht, IPW, Ingenieurplanung Wallenhorst, 2011-05-18, Aktualisierung und Ergänzung vom 2011-09-12 und Nachtrag vom 2011-11-07 – gutachterlich bestätigt worden.

Als verkehrlich sinnvollste Lösung zur Erschließung des Vorhabens wurde dabei die Ein- und Ausfahrt für die Stellplatzanlage über die Münsterstraße identifiziert.

Der LKW-Andienungsverkehr fährt hingegen über die Straße „Hohe Lucht" zu und ebenfalls über die Münsterstraße ab. Damit ist eine weitgehende Trennung der beiden Verkehrsarten gegeben. Ferner wird die Straße „Hohe Lucht" vom Zufahrtsverkehr der PKW entlastet und damit weitgehend nur noch von Radfahrern und Fußgängern genutzt. Entsprechend dieser Vorgabe wird der betreffende Abschnitt der Hohen Lucht als Fuß- und Radweg ausgewiesen.

Bei der Betrachtung der Fahrbewegungen wurde sowohl für die Ein- als auch für die Ausfahrt des geplanten Parkhauses der „Ems-Galerie" eine Abfertigung mit 2 Schranken unterstellt. Der entsprechende Ausbau wird durch eine Regelung im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Rheine und dem Investor gesichert.

Zur Verbesserung des Verkehrsflusses aus der nördlichen Münsterstraße werden drei Fahrspuren in Richtung Kardinal-Galen-Ring vorgesehen. Die hierfür notwendige Fläche wird in den Änderungsentwurf aufgenommen.

Als Mindestquerschnitt für die nördliche Münsterstraße wird eine Straßenraumbreite von 19,25 m vorgegeben (jeweils 3,00 m Breite Gehwege, drei jeweils 3,25 m breite Fahrstreifen zum Ausfahren aus der Münsterstraße in den Kardinal-Galen-Ring und eine 3,50 m breite Fahrspur zur Einfahren in die Münsterstraße). Die entsprechende Fläche wird im Änderungsentwurf dargestellt. Der hierfür

notwendige Rückbau der Gebäude Münsterstraße 43 und 45 ist gesichert, da der Investor über die betreffenden Grundstücke verfügen kann.

Als Grundlage der verkehrstechnischen Beurteilung wurden aufbauend auf den maximal zulässigen Verkaufsflächen und der Mietfläche für Gastronomie Kenngrößen für die Verkehrserzeugung ermittelt. Unter den zugrunde gelegten Parametern wurde ein Verkehrsaufkommen von rund 3.815 Kfz/24 h errechnet, der Quellverkehr beträgt in der Spitzenstunde 205 Kfz, der Zielverkehr 181 Kfz. Die Überprüfung der Verkehrsqualität erfolgte dabei für die nachmittägliche Spitzenstunde.

Im Rahmen des Gutachtens werden verschiedene Varianten analysiert, wobei der Gutachter folgende Variante empfiehlt: Drei Fahrstreifen in der Ausfahrt aus der nördlichen Münsterstraße, wobei jeder Fahrtrichtung (Rechtsabbieger, Geradeaus, Linksabbieger) ein eigener Fahrstreifen zugewiesen wird.
Analog zur Lösung in der südlichen Münsterstraße, in der für den Rechtseinbieger eine zweite Grünzeit zusätzlich geschaltet wird, kann auch hier für en Rechtseinbieger aus der nördlichen Münsterstraße eine zweite Grünzeit geschaltet werden.
Die zusätzliche Freigabe kann zeitgleich mit dem Linksabbieger aus dem Kardinal-Galen-Ring (von Westen) erfolgen, ohne das Konflikte mit anderen Verkehrsströmen entstehen oder weitere Eingriffe in das Signalprogramm erforderlich werden. Es ist eine zusätzliche Freigabezeit von rd. 10 sec möglich, in der 4 bis 6 PKW abfließen können. Durch diese Maßnahme würde die Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit für die Rechtseinbieger aus der nördlichen Münsterstraße in den Kardinal-Galen-Ring deutlich verbessert.

Insgesamt kommt der Gutachter zu folgender Empfehlung:

auf der Basis der prognostizierten verkehrlichen Entwicklungen, der durchgeführten Untersuchungen kann das folgende verkehrstechnische Konzept zur Umsetzung empfohlen werden:

- Aufweitung der nördlichen Münsterstraße auf 3 Fahrstreifen in der Ausfahrt
- Umsetzung der gem. Planung „Lichtsignalanlagen entlang des Innenstadtringes in Rheine" (nts, 2011) vorgesehene Reduzierung der Umlaufzeit von 100 sec auf 90sec
- Zusätzliche zweite Freigabezeit für die Rechtseinbieger aus der nördlichen Münsterstraße in den Kardinal-Galen-Ring

Dieses Konzept bietet eine ausreichende Verkehrsqualität im Prognosezustand und eine gegenüber heute unverändert gutes Sicherheitsniveau für alle Verkehrsteilnehmer.

Diese Umgestaltung des Knotenpunktes ist bereits mit dem Straßenbaulastträger des Kardinal-Galen-Ringes/B 65 – Straßen NRW – abgestimmt worden.

Auch für die übrigen Verkehrsteilnehmer ist die „Ems-Galerie" optimal zu erreichen: Mit der Lage an der Emsstraße als Hauptachse der Fußgängerzone und der Münsterstraße als Nebenachse des Fußgängerbereiches ist das Areal für Fußgänger direkt zu erreichen. Auch über das Emsufer, zudem sich die Ems-Galerie öffnen wird, ist eine Erreichbarkeit gegeben. Der nördliche Abschnitt der Münster-

straße wird mindestens 3,00 m breite Fußwege erhalten, die damit 0,5 m über den in den einschlägigen Richtlinien empfohlenen 2,5 m liegen.

Der Kardinal-Galen-Ring verfügt beidseitig über separat geführte Radwege. Die direkte Zu- und Abfahrt erfolgt von dieser Verkehrsachse über den nördlichen Abschnitt der Münsterstraße auf der Fahrbahn ohne separate Radwege. Im Rahmen des o.g. Verkehrsgutachtens wird empfohlen, dass der nördliche Abschnitt der Münsterstraße auch weiterhin als Tempo-30-Zone ausgebildet bleiben soll, wodurch der Radverkehr sicher auf der Fahrbahn geführt werden kann.

Die interne Erschließung der Emsgalerie erfolgt über zwei arkadenartig angelegte Wegeverbindungen die jeweils erbenerdig an die Emsstraße und die Münsterstraße angebunden werden. Die auf Grund des Höhenversprunges zwischen Eingangsniveau Emsstraße und Eingangsniveau Münsterstraße notwendige vertikale Verknüpfung erfolgt in einer zentral gelegenen Erschließungsanlage mit Rolltreppen, Aufzügen und Treppen. Der öffentliche Zugang dieser beiden Haupterschließungsachsen wird über die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Stadt Rheine und der Allgemeinheit gesichert. Auch ein Zugang von dieser Haupterschließung zum Emsufer/Kettelerufer wird durch ein Gehrecht zugunsten der Stadt Rheine/Allgemeinheit gesichert. Zusätzlich erfolgen im Rahmen des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages weitere Detailregelungen, wie etwa Festlegung von Öffnungszeiten.

Für die nicht in das Sondergebiet einbezogenen Grundstücke ergeben sich hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung z. T. Änderungen, da die bisher den Blockinnenbereich erschließenden Verkehrsflächen – die Straßen Im Coesfeld und Katthagen – überplant werden und zukünftig nicht mehr zur Verfügung stehen. Hiervon betroffen sind insbesondere die Gebäude Münsterstraße 23/25, Emsstraße 34 und 34 a sowie Emsstraße 38. Für die erstgenannten Grundstücke befindet sich auf dem Grundstück Münsterstraße 23 und 25 rückwärtig eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung von Garagen und Stellplätzen. Gegenwärtig erfolgt die Anbindung für diese Erschließungsfläche über den Straßenzug Hohe Lucht/Im Coesfeld/Katthagen. Zukünftig wird die Anfahrbarkeit über Butterstraße und Querung der Emsstraße bis zum Katthagen gesichert. Die Querung der Emsstraße als Fußgängerzone ist aus verkehrstechnischer Sicht möglich, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die in der Örtlichkeit vorhandenen Stellplätze auch gegenwärtig nur mäßig ausgelastet sind. Durch Sicherung einer Mindestbreite von 6,00 m für die verbleibende Verkehrsfläche der Straße „Katthagen" erfolgt hier gegenüber der heutigen baulichen Situation eine Verbreiterung der zur Verfügung stehenden Verkehrsfläche, die insgesamt zu einer adäquaten Erschließungssituation führt.

Das Gebäude Emsstraße 38 liegt im Eckbereich zur Straße „Im Coesfeld". Sowohl die Emsstraße als auch die Straße „Im Coesfeld" sind planungsrechtlich als Fußgängerzone ausgewiesen; auch der faktische Ausbau entspricht dieser Vorgabe. Diese generelle Vorgabe wird im Rahmen der 13. Änderung beibehalten. Lediglich die zur Verfügung stehende Breite der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „Im Coesfeld" wird auf 3,00 m verringert. Damit ist der in der Örtlichkeit vorhandene Zugang zum Treppenhaus und zum Tiefkeller auch weiterhin über öffentlich-rechtlich gewidmete Verkehrsflächen gesichert.

Für das Gebäude Emsstraße 42 besteht ein durch eine Grunddienstbarkeit gesichertes Wegerecht zum Befahren des Kettelerufers mit einem PKW/Kombi. Dieses Wegerecht wird durch die vorliegende Planung nicht eingeschränkt. Das Befahren des Kettelerufers wird auch weiterhin möglich sein, die Anfahrbarkeit über die Hohe Lucht bleibt auch – bei Ausweisung dieser Fläche als Verkehrsfläche für Fuß- und Radfaher – für Andienungsverkehr frei.

Gegenwärtig erfolgt die Entwässerung des Gebietes im Mischsystem über das vorhandene Kanalnetz. Zukünftig trifft dieses wahrscheinlich nur für das anfallende Schmutzwasser zu, dieses kann direkt an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Da das Gebiet komplett neu entwickelt wird, ist dieses voraussichtlich zukünftig im Trennverfahren zu entwässern. Nach § 51 a LWG ist Niederschlagwasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmalig bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das Regenwasser wird daher voraussichtlich der Ems zugeführt (und nicht dem bestehenden Mischwasserkanal), evtl. sogar nur in gedrosselter Form, d.h., dass möglicherweise eine Rückhaltung erforderlich wird. Entsprechende wasserrechtliche Anträge nach LWG und WHG sind zu erstellen. Spätestens im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung für die „Ems-Galerie" wird hier eine Klärung erfolgen.

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom wird durch die Stadtwerke Rheine GmbH sichergestellt.

Gemäß Löschwasserbereitstellungsplan können laut DVGW Arbeitsblatt W 405 im Umkreis von 300 Metern 96 m³/h Löschwasser aus dem Trinkwasserversorgungssystem der EWR zur Verfügung gestellt werden. Diese Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der zwischen der EWR und der Stadt Rheine geschlossenen Vereinbarung zur Bereitstellung von Löschwasser durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem. Die bereitstehende Menge von 96 m³/h ist nach Auskunft der örtlichen Feuerwehr ausreichend, um den Grundfeuerschutz sicherzustellen.

Bei der ggf. zu erteilenden Baugenehmigung der Ems-Galerie wird auf Grund des großflächigen Vorhabens zusätzlich ein Brandschutzkonzept gefordert, da für das Vorhaben die Aussagen zum Grundfeuerschutz nicht ausreichend sind.

Die Beseitigung der Abfallstoffe wird von der örtlichen Müllabfuhr durchgeführt. Eine geordnete Abfallentsorgung, die das Gewinnen von Stoffen und Energien aus Abfällen (Abfallverwertung) und das Ablagern von Abfällen sowie die hierzu erforderlichen Maßnahmen des Einsammelns, des Beförderns, des Behandelns und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

6.6 Emissionen/Immissionen

Zur Beurteilung der (Schall-)Emissionen der Ems-Galerie ist ein Fachgutachten erstellt worden (Schalltechnischer Bericht Nr. LL6934.1/01 zur Gewerbe- und Verkehrslärmsituation im Rahmen der Bauleitplanung zur „Ems-Galerie" in Rheine, Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen, 09. 06. 2011), das Bestandteil dieser Begründung ist.

Diese schalltechnische Untersuchung ermittelt die zu erwartende Gewerbe- und Verkehrslärmsituation im Bereich der „Ems-Galerie". Auf Basis dieser Analyse werden entsprechende aktive Lärmschutzmaßnahmen bzw. zum Ausgleich von verbleibenden Überschreitungen durch Verkehrslärmeinwirkungen auch passive Schallschutzmaßnahmen ermittelt und festgelegt. Dabei ergeben sich folgende Beurteilungen:

Gewerbelärm:
Gewerbelärmemissionen auf dem Betriebsgrundstück der geplanten „Ems-Galerie" sind durch die Fahrverkehre im Bereich des Parkhauses, durch die Lieferverkehre, durch stationäre kühl- und lüftungstechnische Aggregate (Technikzentralen) sowie durch die Außengastronomien zu erwarten. Ausgehend von den ermittelten Schallemissionsdaten hat der Gutachter Ausbreitungsberechnungen zu den maßgeblich betroffenen Gebäuden in der Nachbarschaft durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Berechnungen zeigen, dass bei Einhaltung der vom Gutachter angegebenen Nutzungsbedingungen sowie der schalltechnischen Vorgaben und Lärmschutzmaßnahmen keine Überschreitungen der gemäß TA Lärm einzuhaltenden Immissionswerte zu erwarten sind.

Die erforderlichen Maßnahmen werden im Detail im Bericht des Gutachters genannt. Sie beziehen sich im wesentlichen auf bauliche Maßnahmen, die bei der Realisierung des Projektes umzusetzen sind, wie z.B. eine schallabsorbierende Verkleidung der Decken der Parkebenen sowie die geschlossene Einhausung der Anlieferzone mit einem entsprechenden Tor.

In Bezug auf die geplanten Nutzungen an der Münsterstraße fordert der Gutachter passive Schallschutzmaßnahmen sowie Grundrissgestaltungen hinsichtlich der Anordnung von Schlafräumen.

Die Umsetzung dieser Vorgaben werden – sofern sie nicht direkt als textliche Festsetzung in den Planentwurf übernommen werden – durch den noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag gesichert. Zusätzlich erfolgt im Rahmen einer ggf. zu erteilenden Baugenehmigung eine Überprüfung, ob die entsprechenden Vorgaben eingehalten werden.

Verkehrslärmsituation
Die Berechnungsergebnisse des Gutachters zur Verkehrslärmsituation haben ergeben, dass in Teilen des Plangebietes im Bereich der geplanten Wohnnutzung sowie sonstiger Aufenthaltsräume sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte zu erwarten sind. Daher werden die im Überschreitungsbereich vom Gutachter angegebenen erforderlichen passiven Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen vor Verkehrslärm im Bebauungsplan festgesetzt. Zusätzlich werden in Teilbereichen im Nachtzeitraum Beurteilungspegel ›50 dB(A) erreicht. Für die-

se Bereiche werden – unter der Voraussetzung der Zulässigkeit von zum Schlafen geeigneten Räumen – textliche Festsetzungen hinsichtlich schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen an Fenstern von Schlafräumen entsprechend den Vorgaben des Gutachters in den Änderungsentwurf aufgenommen.

Der Gutachter kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Festsetzungen für passive Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet von keinen unzulässigen Geräuschimmissionen auszugehen ist.

Erhöhter Verkehrslärm durch plangebietsbezogenen Mehrverkehr
Im Sinne der Lärmvorsorge hat der Gutachter eine Betrachtung der Verkehrslärmsituation auf den Erschließungsstraßen vorgenommen.

Als orientierende Bewertung wird dabei die TA Lärm zu Grunde gelegt, die organisatorische Maßnahmen empfiehlt bei Erhöhung des Verkehrslärms um 3 dB(A) bei gleichzeitiger Überschreitung der einzuhaltenden Grenzwerte der 16. BImSchV. Dabei ist bis zu einem Radius von 500 m zu untersuchen, bis eine Vermischung mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt.

Im Rahmen der vom Gutachter vorgelegten Untersuchung wurde trotz Vermischung mit dem öffentlichen Verkehr ab Kreuzungspunkt Münsterstraße/Kardinal-Galen-Ring vorsorglich auch die Situation am Kardinal-Galen-Ring mit in die Untersuchung eingestellt. Dabei zeigte sich, dass an keinem betroffenen Gebäude eine Erhöhung der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm um mindestens 3 dB(A) erfolgt.

Weiterhin wurde ergänzend untersucht, inwieweit bereits im Bestand die Schwelle der möglichen Unzumutbarkeit überschritten wird und diese weiter, wenn auch nur geringfügig, erhöht wird. Dabei zeigte sich, dass an den Gebäuden im Kreuzungsbereich Münsterstraße/Kardinal-Galen-Ring bereits zurzeit durch die vorhandene Verkehrsbelastung Beurteilungspegel durch Verkehrslärm zu erwarten sind, die auch die Sanierungsgrenzwerte entsprechend der Verkehrslärmschutzrichtlinie überschreiten. Auf Grund der Mehrverkehre durch das geplante Vorhaben wird diese Situation zwar nur geringfügig, aber dennoch erhöht, sodass hier ergänzende Betrachtungen vom Gutachter empfohlen bzw. durchgeführt werden bzw. wurden:

Im Wesentlichen betroffen von den entsprechenden geringfügigen Erhöhungen auf Werte von oder über 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts sind die Gebäude im Kreuzungsbereich Münsterstraße/Kardinal-Galen-Ring. Die hier stehende „Gelbe Villa" – Münsterstraße 53 – wird als Verwaltungsgebäude genutzt und liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, der hier ein allgemeines Wohngebiet ausweist. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die entsprechende Schallschutzfenster erfordern. Recherchen der vorliegenden Gutachten sowie der aktuell zu erwartenden Verkehrslärmsituation zeigten, dass die im damaligen Bebauungsplan festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz von Büro- und Aufenthaltsräumen auch im jetzt geplanten Zustand ausreichend sind. Da das Gebäude nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zum Büro- und Verwaltungsgebäude umgenutzt wurde, ist von einer Umsetzung entsprechender Maßnahmen auszugehen. Somit sind im Bereich dieses Gebäudes durch den anlagebezogenen Mehrverkehr der „Ems-Galerie" keine unzulässigen Situationen zu erwarten.

Auch im Bereich des Gebäudes Münsterstraße 48 (Rote Villa) sind keine Wohnnutzungen vorhanden. Hier befindet sich der Pflegedienst der Diakonie. Da das Gebäude nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt, ist hier die vorhandene Bauausführung ungeklärt. Hier ist ggf. zu prüfen, ob die relevanten Fenster im Erd- und Obergeschoss von schützenswerten Aufenthaltsräumen (Büros) ggf. zusätzlichen passiven Schallschutz bedürfen und hier ggf. entsprechende Schallschutzfenster nachzurüsten sind. Der Gutachter schlägt vor, dieses im Nachgang der Umsetzung des Projektes oder aber auch z.B. im Rahmen eines Monitoringverfahrens abzuwickeln. Dieser Empfehlung wird gefolgt, die Überprüfung wird im Rahmen des Monitorings durchgeführt.

6.7 Hochwasserschutz

Das städtebauliche Konzept zur Öffnung der Ems-Galerie sieht vor, dass der Hochwasserschutz modifiziert wird: Die bestehende Hochwasserschutzmauer wird in Teilen zurückgebaut. Dabei wird jedoch das Niveau des HQ 100 auch weiterhin gesichert (entspricht in etwa dem Niveau des Rad- und Fußweges entlang der Ems vor der Hochwasserschutzmauer). Die verbleibende Differenz zum HQ 250, die der jetzigen Höhe der Hochwasserschutzmauer entspricht, wird durch mobile Hochwasserschutzelemente gesichert. Diese Vorgehensweise ist bereits mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt, die Detailplanung erfolgt spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur „Ems-Galerie". Die Kosten für die Umbaumaßnahmen an der Hochwasserschutzmauer werden vom Investor übernommen, entsprechende Regelungen erfolgen im Rahmen des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages.

7 Hinweise

Die Hinweise, die in den Änderungsentwurf aufgenommen werden, ergeben sich aus den o.g. Punkten. Z.B. wird auf die Verfahrensweise beim Auffinden von Bodendenkmälern hingewiesen.

8 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt 2,91 ha. Von dieser Gesamtfläche entfallen 1,73 ha auf das Sondergebiet/Einkaufszentrum und Kerngebiete. Die verbleibende Fläche verteilt sich auf Verkehrsflächen (1,10 ha) und Grünflächen (0,08 ha).

9 Umweltbericht

Vorbemerkung:
Es ist ein gemeinsamer Umweltbericht für die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: „Ems-Galerie" und der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: „Westliche Innenstadt" durch das Büro Krüger, Landschaftsarchitekten Lingen/Osnabrück erstellt worden. Dieser Bericht ist nachfolgend in die Begründung integriert worden. Die Aussagen des Berichtes beziehen sich weitgehend auf die Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung, sie gelten aber auch für die übergeordnete Bauleitplanung.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde, einschließlich der Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichtes als Bestandteil der Begründung, durch das EAG Bau zum 20.07.2004 eingeführt. Damit sollen bereits auf der Planungsebene die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) sind die Gemeinden verpflichtet, nach §2 (4) Satz 1, Halbsatz 1 BauGB für die "Belange des Umweltschutzes" eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies gilt auch bei der Ergänzung bzw. Änderung von Bauleitplänen.

9.1 Einleitung

Da in einem Bebauungsplan für jede Teilfläche eine genaue Nutzung festlegt wird, kann im Umweltbericht für einen Bebauungsplan eine exakte Prognose der Auswirkungen auf die Schutzgüter getroffen werden. Dieser Umweltbericht nach §2 a BauGB (Baugesetzbuch) geht im Detail auf die einzelnen Themenbereiche und Schutzgüter der Umweltprüfung ein und dokumentiert und bewertet die durch die Planung berührten Umweltbelange.
Die artenschutzrechtlichen Belange werden in der Artenschutzprüfung abgearbeitet, siehe Kapitel 9.6. – die Artenschutzprüfung ist in den Umweltbericht integriert.
Nach Auswertung und Abwägung der Umweltbelange werden die daraus resultierenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan festgesetzt.

9.2 Aufgabenstellung

Die Stadt Rheine beabsichtigt durch die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort „Westliche Innenstadt", im Innenstadtbereich, im Bereich der Fußgängerzone, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der „Ems-Galerie" als Herzstück zur Quartiersentwicklung zu schaffen. Durch die Entwicklung der „Ems-Galerie" soll das städtische Quartier im Geltungsbereich neu geordnet und aktiviert werden.
Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,91ha, die Größe des Untersuchungsgebietes für den Umweltbericht hat eine Größe von ca. 3,5ha.
Im Parallelverfahren erfolgt die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort „Ems-Galerie".
Die vorgesehene Änderung im Hochwasserschutz (Reduzierung der Höhe der festen Hochwasserschutzmauer mit Ersatz durch mobile Elemente) ist mit der zuständigen Fachbehörde bereites abgestimmt. Durch den Teilabtrag der Hochwasserschutzmauer wird die Hochwassersicherheit des 100-jährigen Hochwassers (HQ 100) weiterhin sichergestellt, das HQ 250 wird durch die mobilen Elemente von der Innenstadt abgehalten.

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt von Rheine und gehört zum Teil zur Fußgängerzone.

Durch die Bebauungsplanänderung werden Flächen überplant, die zurzeit in der Realität mit Gebäuden und mit Verkehrsflächen versiegelt sind. Im Osten des

Plangebietes wird ein zur Zeit nicht bebautes Grundstück (Im Coesfeld), der ehemalige Baukörper wurde vor einiger Zeit abgebrochen, als Parkplatz genutzt, in Randbereichen, die weniger befahren werden, haben sich ruderale Strukturen (Rain, Straßenrand) entwickelt. Weitere im Plangebiet nicht mit Gebäuden bebaute Flächen sind wie die Straßenverkehrsflächen versiegelt, sie werden als Parkplätze genutzt. In Teilbereichen des Plangebietes sind Einzelbäume in der Peripherie und auf einigen Grundstücken vorhanden, die als Ziergärten einzustufen sind, sie sind nur in geringem Maß vorhanden. Das Plangebiet ist weitestgehend versiegelt.
Im zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplan sind im Plangebiet Kerngebietsflächen (MK), eine Gemeinbedarfsfläche, Fußgängerbereiche, Straßenverkehrsflächen und zwei Grünflächen (Kardinal-Galen-Ring und Emsufer) dargestellt. Bei den Kerngebietsflächen ist eine 100-prozentige Versiegelung (GRZ 1,0) möglich.

Durch die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 sind für Bauleitplanverfahren Umweltberichte zu erstellen, nach §4 (1) BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung aufzufordern, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können. Der Umweltbericht enthält die erforderliche Eingriffsbeurteilung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem BauGB.
Neben der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes werden mögliche Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.
Der Umweltbericht wird nach den in der Anlage zu §2 (4) und §2 a BauGB dargestellten Bestandteilen gegliedert.

9.3 Inhalte u. wichtigste Ziele des B-Planes

9.3.1 Angaben zum Standort

Die Stadt Rheine beabsichtigt durch die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort „Westliche Innenstadt", die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Einkaufszentrums in zentraler Innenstadtlage zu schaffen.

Es soll eine urbanes, gemischtes Quartier entstehen, das sich auf den Ort einlässt und nach außen offen ist. Im Sinne einer bestmöglichen städtebaulichen und funktionalen Integration sollen Architektur, Wohnen, Verkaufs- und Büroflächen sowie der Branchenmix optimal auf die lokale Situation zugeschnitten werden. Diese Aufwertung innerhalb des Plangebietes soll sich positiv auf die gesamte Innenstadt auswirken, ohne Verlagerungen von Verkaufsflächen aus anderen Innenstadtbereichen zu verursachen. Die „Ems-Galerie" soll ein Einkaufszentrum mit maximal 14.000m² Verkaufsfläche und gastronomischen Nutzungen auf maximal 2.000m² mit Wohnen, Büro- und Praxisräumen umfassen. Die notwendigen Stellplätze werden in die „Ems-Galerie" integriert.

Das Plangebiet liegt in der Rheiner Innenstadt und ist Teil der Fußgängerzone, unmittelbar angrenzend an die Ems, die die Innenstadt in Nord-Süd-Richtung quert. Der für die Bebauungsplanänderung vorgesehene Bereich wird im Osten von der Ems, im Süden vom Kardinal-Galen-Ring, im Westen von der Bebauung an der Münsterstraße (Westseite) und im Norden von der Bebauung an der Ems-

straße (Nordseite) begrenzt. Nach Norden und Osten grenzen weitere Bereiche der Fußgängerzone mit dichter Bebauung an. Südlich des Kardinal-Galen-Rings befindet sich das Krankenhaus / Altenwohnanlage und weitere Bebauung. Östlich der Ems setzt sich die Fußgängerzone mit vergleichbarer Struktur fort. Parallel zur Ems verläuft eine Hochwasserschutzmauer an der Ostseite des Plangebietes. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird von versiegelten Flächen (Gebäude u. Verkehrsflächen) dominiert. Grünstrukturen sind nur im Osten an der Ems und im Süden am Kardinal-Galen-Ring vorhanden, diese sind im zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplan und in der beabsichtigten 13. Änderung als Grünflächen im B-Plan dargestellt, sie sind in der Realität vorhanden. In den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke, die nicht überbaut sind (baurechtlich wäre dies bei der GRZ von 1,0 möglich) sind teils private Ziergärten vorhanden, mit anteilig Versiegelungen, mit Ziergehölzen und mit einigen Sträuchern und Bäumen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßenverkehrsflächen, vom Kardinal-Galen-Ring erfolgt die Haupterschließung. Der Knotenpunkt Münsterstraße/Kardinal-Galen-Ring ist für die verkehrliche Erschließung ausreichend, neue Verkehrsflächen sind nicht notwendig.

Das Plangebiet ist eine Teilfläche der stark von Versieglungen geprägter Innenstadt Rheines.

9.3.2 Art des Vorhabens u. Festsetzungen

Festsetzungen zur baulichen Nutzung:
Durch die Bebauungsplanänderung wird die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet geändert, aus Kerngebietsflächen (MK) werden Sondergebietsflächen (SO) mit Zulässigkeiten für Läden und großflächige Einzelhandelsbetriebe, Gastronomiebetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Büros, Praxen, Wohnungen und Stellplätze. Die SO-Gebiete beziehen auch bisherige Straßenverkehrsflächen und Fußgängerbereiche ein. Die vorhandenen öffentlichen Grünflächen an der Ems und im Süden bleiben in ihrer bisherigen Ausprägung erhalten. Die Hochwasserschutzmauer am Kettlerufer wird in der Höhe reduziert, um den Bereich zur Ems optisch zu öffnen.
Die Bebauungsplanänderung überplant Flächen, die schon nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu 100% versiegelt werden dürfen. Im Sinne der Eingriffsregelung (Vergleich aktueller baurechtlicher Zustand -- geplanter baurechtlicher Zustand) sind die Veränderungen nicht relevant, nur wenn man den Realzustand zu Grunde legt, sind die Veränderungen in der Flächennutzung und im Ortsbild relevant. Nach der geltenden Rechtslage hat dies keine Bedeutung.
Der Baumerhalt / Baumbeseitigungen nach der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine ist nicht bei der Eingriffsbewertung zu berücksichtigen.

Festsetzungen zur baulichen Nutzung:
Im Plangebiet werden im Norden zwei Kerngebietsflächen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0, einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 3,0 mit geschlossener Bauweise festgesetzt, dies entspricht hinsichtlich des Flächenversiegelungsgrades dem aktuellen baurechtlichen Zustand, die GFZ wird dort erhöht.
In den übrigen Bauflächen des Plangebietes werden zwei Sonderbaugebiete mit einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 3,0 bei geschlossener Bauweise ausgewiesen, dies entspricht hinsichtlich des Flächenversiegelungsgrades dem aktuellen

baurechtlichen Zustand, die GFZ wird dort erhöht. Die SO-Flächen erstrecken sich auch über bisherige Straßenverkehrsflächen.
Im Bebauungsplan werden konkrete Flächenhöchstmaße für Verkaufsflächen und Gastronomiebetriebe festgesetzt, die an dieser Stelle nicht aufgeführt werden, da sie nicht umweltrelevant sind.
Im Süden des Plangebietes werden drei Lärmpegelbereiche zur Begrenzung der Lärmimmissionen ausgewiesen:
In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV, V und VI sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich IV
Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u. Ä.: erf. R'w,res = 40 dB
Büroräume u. Ä.: erf. R'w,res = 35 dB

Lärmpegelbereich V
Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u. Ä..: erf. R'w,res = 45 dB
Büroräume u. Ä.: erf. R'w,res = 40 dB

Lärmpegelbereich VI
Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u. Ä.: erf. R'w,res = 50 dB
Büroräume u. Ä.: erf. R'w,res = 45 dB

Schallschutz von Schlafräumen
In den gekennzeichneten Bereichen sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ ist die Lüftung von Schlafräumen über die vollständig dem Kardinal-Galen-Ring abgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

Schutz von typischen Aufenthaltsräumen im Freien (Außenwohnbereiche)
Im Bereich mit Festsetzungen zu Lärmpegelbereichen sind beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude an den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags bewirken.

Festsetzungen zur Grünordnung
Für die vorhandenen Grünflächen im Süden und Osten des Plangebietes werden keine speziellen Festsetzungen getroffen, der vorhandene Bestand wird erhalten. Unterhaltungsmaßnahmen im Böschungsbereich der Ems werden nicht dezidiert beschrieben -- das Zurückdrängen des Japanischen Staudenknöterichs erfolgt dort turnusgemäß.

9.3.3 Umfang des Vorhabens u. Angaben zum Bedarf an Grund u. Boden

Bezeichnung	**Fläche**
SO/MK-Gebiete	1,73ha
Grünfläche	0,08ha
Straßenverkehrsfläche/Fußgängerbereich	1,10ha
Summe	**2,91ha**

Der durch das Baugebiet verursachte Bedarf an neu versiegelten Flächen beträgt 0 m².

9.4 Ziele des Umweltschutzes im Geltungsbereich des B-Planes

9.4.1 Übergeordnete Planungen

Für das Bebauungsplanverfahren ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 24.12.2006 / 29.07.2009 anzuwenden, dies schließt die Umweltprüfung ein.
Die Eingriffsregelung wird nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.7.2009 (In Kraft getreten 1.3.2010) abgearbeitet. Die Artenschutzprüfung (ASP) wird ebenso nach dem Bundesnaturschutzgesetz (spezifiziert in der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben" in NRW) durchgeführt und ist in Kapitel 9.6 enthalten.
Relevant sind die europäischen Vogelarten und die im FFH-Anhang IV aufgeführten Tier- und Pflanzenarten. Zu prüfen ist, ob Fortpflanzungsstätten oder Ruhestätten zerstört oder beschädigt werden bzw. ob Individuen getötet werden. Trifft dies zu, ist der Eingriff unzulässig. Ausnahmen von dem Verbot sind möglich wenn: Der Eingriff aus zwingenden Gründen des öffentlichen Interesses begründbar ist, keine zumutbaren Alternativen möglich sind und der aktuelle bzw. gute Erhaltungszustand der betroffenen Arten sichergestellt ist. Diese Verbotstatbestände treten nicht ein, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- u. Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Um dies zu erreichen sind bei Bedarf vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF = Continuous ecoloigcal functionality = dauerhafte ökologische Funktionalität) durchzuführen, die zum Zeitpunkt des Eingriffs schon wirksam sein müssen. Nahrungs- und Jagdhabitate fallen nicht unter den Verbotstatbestand.
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht erfüllt.

Im Bodenschutzgesetz ist postuliert: Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.
Bei der Ausweisung von SO- und MK-Gebieten mit einer Grundflächenzahl von 1,0 und von Straßenverkehrsflächen/Fußgängerbereichen kann in der Regel dem Postulat des Bodenschutzgesetzes kaum Folge geleistet werden. Für die 13. Bebauungsplanänderung trifft dies nicht zu, da bereits versiegelte (baurechtlich)

Fläche überplant werden, mit Ausnahme der Grünflächen kann das gesamte Plangebiet vollständig versiegelt werden.
Nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009, in Kraft getreten 1. März 2010, sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Verunreinigungen des Wassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften sind zu verhindern. Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten. Eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses ist zu vermeiden.
Der Wasserhaushalt im Plangebiet wird nicht verändert, das anfallende Oberflächenwasser wird auch zukünftig über die Kanalisation Mischsystem) der Vorflut (über die Kläranlage) zugeleitet. Auch zukünftig wird Oberflächenwasser in unversiegelten Bereichen versickern können.
Die auf das Baugebiet einwirkenden Emissionen sind gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung vom 8. Juli 2004 zu berücksichtigen. Im Bundesimmissionsschutzgesetz ist postuliert, dass Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden sollen.
Durch die Ausweisung der Lärmpegelbereiche wird sichergestellt, dass die Lärmimmissionen im Plangebiet die gesetzlichen Höchstwerte nicht überschreiten.

9.4.2 Übergeordnete Pläne und naturschutzrechtliche Fachplanungen

Der Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW) konkretisiert die Inhalte des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) hinsichtlich der Raumstruktur. Rheine ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Die 13. Bebauungsplanänderung bereitet Baumaßnahmen zur Nachverdichtung / Neubebauung eines bebauten und baurechtlich vollständig zu versiegelnden Bereiches vor. Da im ca. 2,9ha großen Plangebiet baurechtlich keine neuen Versiegelungen erfolgen und somit ausschließlich zu versiegelnde Bereiche in Anspruch genommen werden, bestehen keine Konflikte im Zusammenhang mit dem Ziel der Freiraumsicherung des LEP. Vielmehr dient diese Planung der nachhaltigen Versorgung der Bevölkerung und ermöglicht Maßnahmen zur Aktivierung innerstädtischer Bauflächen bzw. sie dient der Innenentwicklung. Hierdurch werden die vorhandenen Siedlungsstrukturen der Stadt Rheine in ihrem Bestand gesichert und eine Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der Ortslage vermieden. Im Kartenteil des LEP ist der Planbereich als Siedlungsfläche dargestellt. Eine der Funktionen eines Mittelzentrums ist die Versorgung der Region mit Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten. Die Ausweisung von Sonderbauflächen im Plangebiet zur Entwicklung eines Einkaufszentrums korrespondiert mit den Aussagen des LEP.

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland ist der Planbereich als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Die 13. Bebauungsplanänderung steht im Einklang mit den Aussagen des Regionalplanes, da durch B-Planänderung nur die Art der baulichen Nutzung geändert wird.

Im zurzeit rechtskräftigen Flächenutzungsplan der Stadt Rheine ist das Plangebiet als gemischte Baufläche/Kerngebiet bzw. Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen dargestellt. Im Parallelverfahren zur B-Planänderung erfolgt die 16. Änderung

des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Ems-Galerie". Es erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes/Einkaufszentrums (SO-E6).
Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt dann gemäß des geänderten Flächennutzungsplans.

Der Geltungsbereich des Landschaftsplanes IV Emsaue-Nord des Kreises Steinfurt reicht im Osten bis unmittelbar an den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung heran. Dieser Bereich fällt in den Abschnitt I. 1 Emsaue, als Entwicklungsziele sind u. a. die Erhaltung und Entwicklung der Lebensräume und Arten gemäß FFH-Richtlinie, die Erhaltung und Entwicklung der naturnahen Strukturen und der Dynamik des Fließgewässers mit der typischer Vegetation aufgeführt.
Durch die Bebauungsplanänderung erfolgen keine Veränderungen im Gebiet des Landschaftsplanes, die angrenzenden Nutzungen im B-Planänderungsgebiet werden nicht grundlegend verändert, so dass keine Auswirkungen auf den Geltungsbereich des Landschaftsplanes zu erwarten sind.

Besonders geschützte Biotope, Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile sind im Planbereich und den angrenzenden Arealen nicht vorhanden.

Das Naturschutzgebiet (NSG) ST-079 Emsaue umfasst die Ems, einschließlich der Uferbereiche, das NSG erstreckt sich auf die Ems-Bereiche in Rheine/Emsdetten und hat eine Gesamtfläche von ca. 1.050 ha. Die Flurstücke 1492 und 1457 im Plangebiet gehören zum NSG, sie sind als Grünfläche bzw. als Verkehrsfläche im zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplan und im B-Planänderungsbereich dargestellt, es erfolgen also dort am aktuellen Status keine Änderungen. Die Schutzziele des NSG sind in der Schutzgebietsverordnung im Detail dargestellt, hier werden nur die Schutzziele a) „Erhaltung u. Wiederherstellung einer durchgehenden, weitgehend naturnahen Flusslandschaft als Hauptachse eines Biotopenverbundes von landesweiter Bedeutung" und g) „Zur Bewahrung und Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes……..gemäß FFH-Richtlinie……Kammmolch u. Groppe……..und Arten der Vogelschutzrichtlinie Eisvogel, Schwarzspecht, Nachtigall, Zwergtaucher, Teichrohrsänger, Bekassine, Kiebitz, Uferschwalbe" aufgeführt.
Durch die Bebauungsplanänderung erfolgen keine Veränderungen (zwei Flurstücke) im Naturschutzgebiet, die angrenzenden Nutzungen im B-Planänderungsgebiet werden nicht grundlegend verändert, so dass keine Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten sind.

Das NSG Emsaue gehört zum FFH-Gebiet Emsaue, Natura 2000 – Nr. DE-37-301, das 10 Naturschutzgebiete entlang der Ems im Kreis Steinfurt und in der Stadt Münster umfasst. Leitarten sind Steinbeißer, Groppe, Eisvogel, Wachtelkönig, Schwarzspecht, Große Moosjungfer und Kammmolch.
Aufgrund der Biotopstruktur im Plangebiet (fast ausschließlich versiegelte Flächen mit einigen Einzelgehölzen) ist das Vorkommen dieser Arten auszuschließen (der Schwarzspecht kommt nicht in Siedlungen, sondern in Buchen- u. Mischwäldern bzw. in alten Kiefern- und Fichtenwäldern vor, Parks und Siedlungen fungieren nicht als Lebensraum; der Eisvogel brütet in Steilufern (die Ufer der Ems werden nicht verändert); Groppe und Steinbeißer besiedeln das Gewässer – sind gegen Beleuchtung empfindlich (die Beleuchtungssituation wird sich nicht ändern)- , das Vorkommen der anderen Leitarten in diesem urbanen Teil des Stadtgebietes ist nicht möglich.

Da die im B-Planänderungsbereich liegenden beiden Flurstücke, s. o., keine Veränderungen erfahren und die angrenzenden Nutzungen im Plangebiet sich nicht grundlegend ändern, sind keine negativen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten.

Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen, sie sind im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen nicht vorhanden.

9.5 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der Umweltauswirkungen

9.5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Auswirkungen auf die Umwelt

In den folgenden Ausführungen wird der aktuelle Umweltzustand, bezogen auf jedes Schutzgut, dargestellt und bewertet, vor allem hinsichtlich der geplanten Veränderungen. Darauf aufbauend werden die zu erwartenden Veränderungen beschrieben und am baurechtlichen Zustand gemessen, bei Bedarf wird auch der Realzustand beschrieben und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden herausgestellt, damit daraus Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher, negativer Umweltauswirkungen abgeleitet werden können, besonders im Hinblick auf die Bestimmung von Kompensationsmaßnahmen.
Bei der Bewertung der Schutzgüter werden die Wertstufen beim Ist-Zustand "gering", "mittel" und "hoch" verwendet. Bei der Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter werden die Bewertungskriterien, im negativen Sinne, „keine", „geringe", „mittlere" und „hohe" verwendet. In der zusammenfassenden Bewertung werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter in „erheblich" und „unerheblich" unterteilt.
Bei der Schutzgüterbewertung werden der baurechtliche Zustand und auch der Realzustand beschrieben und bewertet.

9.5.1.1 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich der 13. Bebauungsplanänderung gehört zur Innenstadt von Rheine und ist Teil der Fußgängerzone mit Geschäften, Gastronomie, Wohnungen, Praxen / Dienstleistungen und Freiflächen. Von dem angrenzenden Kardinal-Galen-Ring wirken Lärmemissionen auf das Plangebiet ein, im Plangebiet gehen Lärmemissionen von den Gastronomiebetrieben aus. Der Planbereich dient dem Menschen als Wohnraum, zur Abdeckung des Bedarfs des täglichen Lebens, der Freizeitgestaltung und dem in Anspruch nehmen von Dienstleistungen.
Für das Schutzgut Mensch hat der Geltungsbereich eine mittlere Bedeutung.

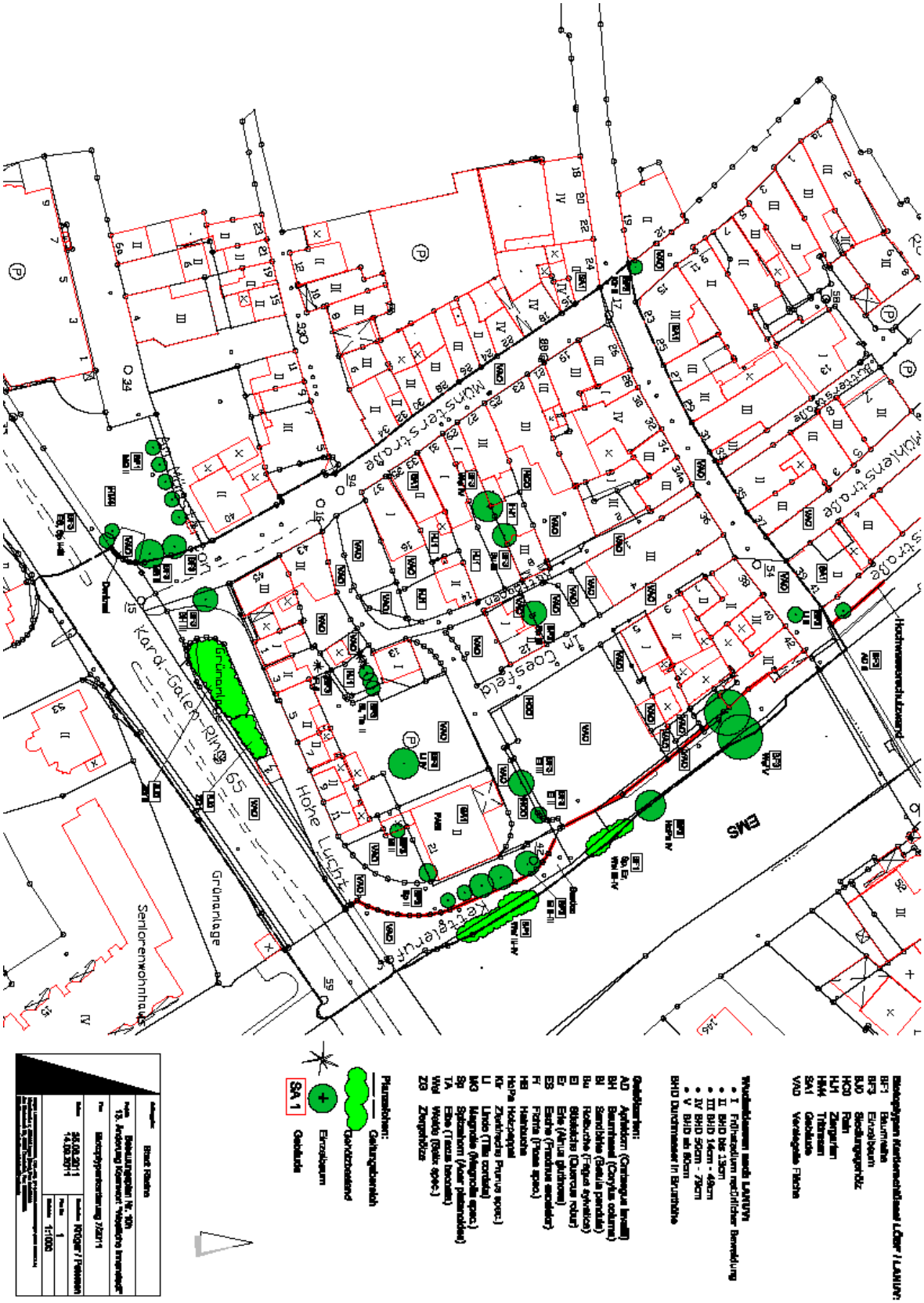
Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Nutzungsmöglichkeiten optimiert, es entstehen neue Geschäfte, Gastronomieeinrichtungen, Wohnungen und Dienstleistungseinrichtungen, die Infrastruktur wird sich erheblich verbessern, ebenso werden die Freiflächen (Straßenverkehrsfläche, Fußgängerbereiche) in ihrer Aufenthaltsqualität verbessert; dies trifft auch auf die Gastronomieaußenbereiche zu. Durch die zusätzlichen Geschäfte entsteht neuer Zielverkehr, von dem Lärmemissionen ausgehen, die auf das Gebiet einwirken. Durch die Ausweisung von Lärmpegelbereichen, siehe Kapitel 9.2.2, wird sichergestellt, dass die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten werden, so dass durch Lärm keine

negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Ausweisung der Lärmpegelbereiche basiert auf dem Schalltechnischen Bericht des Gutachters Zech. Durch ein Verkehrsgutachten der IPW wurde nachgewiesen, dass durch den Bau einer Abbiegspur an der Münsterstraße Richtung Kardinal-Galen-Ring die Verkehrsanbindung optimiert werden könnte – auf den Bau einer Abbiegespur wird verzichtet.
In der Gesamtschau sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch positiv, der Eingriff ist unerheblich.

9.5.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und die angrenzende Bereiche wurde eine Biotoptypenkartierung gemäß Kartierschlüssel des LÖBF / LANUV durchgeführt. Im Bestandsplan sind die Biotoptypen und die vorkommenden Gehölzarten dargestellt, die Gehölze sind gemäß der Wuchsklassen (bezogen auf den Stammdurchmesser in Brusthöhe = BHD) nach Biotoptypenbewertung des LANUV erfasst worden.
Wuchsklassen nach LANUV:

- I Frühstadium natürlicher Bewaldung
- II BHD bis 13cm
- III BHD 14cm - 49cm
- IV BHD 50cm - 79cm
- V BHD ab 80cm


Münsterstraße
Im Coesfeld
Hohe Lucht
Kard.-Galen-Ring 65
Grünanlage
Seniorenwohnhaus
EMS
Hochwasserschutzwand
Bestandsplan Kartierschlüssel LÖBF / LANUV:
BF1 Baumreihe
BF3 Einzelbaum
BJ0 Siedlungsgehölz
HC0 Rain
HJ1 Zierpartien
HM4 Trittrasen
SA1 Gebäude
VAD Versiegelte Fläche
Wertstufenwerte nach LANUV:
• I Frühstadium natürlicher Bewaldung
• II BHD bis 13cm
• III BHD 14cm - 49cm
• IV BHD 50cm - 79cm
• V BHD ab 80cm
BHD Durchmesser in Brusthöhe
Gehölzarten:
AD Apfelbaum (Carbaegus lavalli)
BH Baumhasel (Corylus colurna)
BI Sandbirke (Betula pendula)
Bu Rotbuche (Fagus sylvatica)
Ei Stieleiche (Quercus robur)
Er Erle (Alnus glutinosa)
ES Esche (Fraxinus excelsior)
Fi Fichte (Picea spec.)
HB Hainbuche
HoPa Holzpappel
Kir Zierkirsche Prunus spec.)
Li Linde (Tilia cordata)
MG Magnolie (Magnolia spec.)
Sp Spitzahorn (Acer platanoides)
TA Eibe (Taxus baccata)
Wei Weide (Salix spec.)
ZG Ziergehölze
Planzeichen:
Geltungsbereich
Gehölzbestand
Einzelbaum
SA 1 Gebäude
Stadt Rheine
Bebauungsplan Nr. 10h
13. Änderung Kennwort "Westliche Innenstadt"
Bestandsplan Kartierung 7/2011
Maßstab 1:1000

Das Plangebiet wird von versiegelten Flächen (Bebauung = SA1 = Innenstadt, versiegelten Verkehrsflächen = VA0) unterschiedlicher Ausprägung dominiert. In Teilbereichen sind Einzelgehölze (BF3), Baumreihen (BF1), Siedlungsgehölze (BJ0), Straßenrand/Rain (HC0) und Ziergärten (HJ1) vorhanden.
Als dominante Gehölze treten Salix alba am Ufer der Ems auf, diese Gehölze sind den Wuchsklassen III bis V zuzuordnen. Im Uferbereich, der in Teilbereichen von Jap. Staudenknöterich und anderen Nährstoffzeigern in der Krautschicht geprägt wird, treten als weitere Gehölzarten Holzpappel, Spitzahorn und Schwarzerle hinzu, als Unterwuchs sind teils Ziergehölze vorhanden. In den Randbereichen der Verkehrsflächen und in Gebäudenähe stocken Stieleiche, Spitzahorn, Sandbirke und Winterlinde der Wuchsklassen II bis III. Die Winterlinde auf dem Parkplatz bei der Familienbildungsstätte ist der Wuchsklasse V zuzuordnen, der Baum steht innerhalb einer versiegelten Fläche und wird dadurch beeinträchtigt. Im Ziergarten des Gebäudes Katthagen 8 stockt eine Weide der Wuchsklasse IV. Die im Plangebiet wenigen vorhandenen Ziergärten weisen ein Pflanzenartenspektrum mit Dominanz nicht heimischer Gehölze auf. Im Bereich der südwestlichen Grünfläche, die nicht zum Plangebiet gehört (im Bereich des Denkmals), sind zwei Gehölze (Esche u. Spitzahorn) der Wuchsklasse II bis III), eine Hainbuche (mehrstämmig) Wuchsklasse III, ein Spitzahorn Wuchsklasse III und Trittrasen vorhanden. Diese Fläche setzt sich als Trittrasenfläche mit einigen Einzelbäumen nach Westen fort. Die Grünfläche an der Ostseite der Münsterstraße wird von Ziergehölzen wie Cotoneaster, Berberitze, Hartriegel, Feuerdorn u. a. geprägt.
Dominant sind im Plangebiet die versiegelten Flächen, ortsbildprägende Gehölze befinden sich an der Ems und auf dem Parkplatz (Winterlinde) der FaBi.
Streng geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt.
Der Realzustand des Plangebietes hat für das Schutzgut Pflanze eine geringe bis mittlere Bedeutung.

Da bei der Schutzgüterbetrachtung nur der baurechtliche Zustand zu bewerten ist, hat der Planbereich für das Schutzgut Pflanze eine geringe Bedeutung, da nur innerhalb der Grünflächen Vegetationsstrukturen vorkommen, die übrigen Bereiche können zu 100% versiegelt werden und haben somit für das Schutzgut Pflanze deshalb keine Bedeutung.

Durch die Bebauungsplanänderung wird der Flächenversiegelungsgrad nicht erhöht, bei den Flächen wird nur die Art der baulichen Nutzung geändert, die vorhandene Grundflächenzahl von 1,0 (also Versiegelungsmöglichkeit von 100%) bleibt erhalten. Die vorhandenen Grünflächen bleiben auch erhalten. In der Realität werden Gehölzstrukturen im Bereich der SO-Gebiete zum Bau neuer Gebäude, des Einkaufszentrums, beseitigt. Es handelt sich dabei um fast alle Bäume im Plangebiet mit Ausnahme der Gehölze an der Ems, Kardinal-Galen-Ring und vereinzelte Bäume im Straßenraum.
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze sind gering bis mittel, der Eingriff ist unerheblich, gemessen am baurechtlichen Zustand.
Gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine sind Bäume ab einem Stammumfang von 80cm (in 1,0m Höhe) und mehrstämmige Bäume (Summe der Stämmlingsumfänge ab 80cm) geschützt, ausgenommen Nadelbäume, Birken, Pappeln u. Obstbäume (außer Walnuss und Esskastanie). --- Die Baumschutzsatzung steht nicht im Zusammenhang mit Eingriffsregelung, dabei ist nur der baurechtliche Zustand relevant. --- Der Stammumfang von 80cm entspricht einem Durchmesser ca. 25cm. Im Plangebiet sind folgende Gehölze betroffen, die

unter die Baumschutzsatzung fallen: Linde auf dem Parkplatz der FaBi IV, Stieleiche Im Coesfeld III, Spitzahorn Katthagen III, Weide IV und Rotbuche III zwischen Katthagen und Münsterstraße, Weide V am Kettlerufer.
Für Bäume mit einem Umfang bis 150cm (entspricht einem Durchmesser von 50cm) ist als Ersatzpflanzung ein Baum mit STU 20cm, ab dem Durchmesser von 50cm ist für jeden angefangenen Meter Stammumfang ein weiterer Baum zu pflanzen.

Demzufolge sind folgende Ersatzpflanzungen notwendig:
Linde IV: 2 Linden
Stieleiche III: 1 Stieleiche
Spitzahorn III: 1 Spitzahorn
Weide IV: 2 Weiden
Rotbuche III: 1 Rotbuche
Weide V: 3 Weiden

Aufgrund der Biotopausstattung im Plangebiet wurde auf eine Erfassung von Tierarten verzichtet, die Biotoptypenkartierung und die erfolgten Begehungen sind ausreichend, um Aussagen zu Tierarten und deren Vorkommen zu treffen. Bei den Begehungen wurden die vorhandenen Bäume auf Baumhöhlen untersucht, soweit dies möglich war. Ebenso wurden die Gebäude, die zum Abbruch anstehen, auf potentielle Quartiere untersucht. Gebäudebrüter wurden nicht festgestellt.
Um den Belangen des Artenschutzes Genüge zu leisten, müssen alle Gebäude, insbesondere folgende Gebäude, im Dachbereich auf überwinternde Fledermäuse und Wochenstuben abgesucht werden: Münsterstraße 43, Nebengebäude Im Coesfeld 5, Münsterstraße 23-25. Fledermauskot wurde im Außenbereich, soweit zugänglich, bei den Begehungen nicht vorgefunden.
Ebenso sind die folgenden Bäume vor der Fällung auf Baumhöhlen im Kronenbereich zu überprüfen: Weißweide im Bereich der Grundstücke Münsterstraße 27/29, Weißweide am Gebäude im Bereich des Kettlerufers. Im Bedarfsfall sind flankierende Maßnahmen erforderlich.

Gemäß der Daten des LANUV, Liste der geschützten Arten – planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 3710, können folgende Arten für vegetationsarme/vegetationsfreie Biotope, Gärten, Parkanlagen, Hochstaudenfluren, Siedlungsbrachen, Gebäude vorkommen:

Säugetiere:
Breitflügelfledermaus: Wochenstube u. Winterquartier in Gebäuden

Große Bartfledermaus: Wochenstube u. Winterquartier in Gebäuden

Teichfledermaus: : Wochenstube in Gebäuden

Kleine Bartfledermaus: Wochenstube u. Winterquartier in Gebäuden

Fransenfledermaus: Wochenstube u. Winterquartier in Gebäuden
Zwergfledermaus: Wochenstube u. Winterquartier in Gebäuden

Braunes Langohr: Wochenstube in Gebäuden

Zweifarbfledermaus: Wochenstube u. Winterquartier in Gebäuden

Wie bereits oben angeführt, müssen alle Gebäude auf überwinternde Fledermäuse im Winter bei Abrissarbeiten überprüft werden, bei Abrissarbeiten im Frühling/Sommer ist zu überprüfen, ob Wochenstuben vorhanden sind. Bei überwinternden Fledermäusen sind die Abbrucharbeiten bis zum Ende der Winterruhe auszusetzen. Werden Wochenstuben angetroffen, müssen die Abbrucharbeiten bis zum Ende der Jungenaufzucht ausgesetzt werden. Wenn Wochenstuben vorhanden sein sollten, sind Fledermauskästen an den Weiden im Emsuferbereich anzubringen und zu erhalten. -- Alle Fledermausarten sind streng geschützt nach BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und sind in der FFH-Richtlinie verzeichnet.

Brutvögel:
Habicht: Besiedelt die freie Kulturlandschaft mit einem Wechsel von geschlossenen Waldgebieten, Brutplätze im Wald mit hohen Bäumen. Vorkommen im Plangebiet kann ausgeschlossen werden, da Lebensraumansprüche im Plangebiet nicht erfüllt werden.

Sperber: Kommt in der abwechselungsreichen, gehölzreichen Kulturlandschaft und halboffenen Parklandschaften vor. Im Siedlungsbereich auch in Parkanlagen und Friedhöfen mit Nadelgehölzen ausreichender Größe. Vorkommen im Plangebiet kann ausgeschlossen werden, Nadelgehölze in geeigneter Ausprägung nicht vorhanden sind.

Eisvogel: Ist an Gewässer mit Steilufern gebunden. Das Nest wird im Steilufer als Erdhöhle angelegt. Als Nahrung dienen Fische. Kann im/am Plangebiet vorkommen, ist nicht betroffen, da das Emsufer nicht verändert wird.

Wiesenpieper: Besiedelt werden extensiv genutzte frische bis feuchte Dauergrünländer, Heideflächen und Moore, die Bodenvegetation muss ausreichend Deckung bieten. Vorkommen im Plangebiet kann ausgeschlossen werden, da Lebensraumangebot nicht ausreichend ist.

Waldohreule: Besiedelt halboffene Parklandschaften mit kleinen Feldgehölzen, Baumgruppen und Waldrändern, kommt auch in Parks und Grünanlagen im Siedlungsbereich vor. Als Jagdgebiete werden strukturreiche Offenlandbereiche aufgesucht. Als Nistplatz werden alte Nester von Elster, Rabenkrähe, Mäusebussard in höheren Bäumen genutzt. Das Vorkommen im Plangebiet kann ausgeschlossen werden, da die vorhandenen Grünanlagen als Lebensraum ungeeignet sind.

Steinkauz: Vorkommen auf Weiden, Streuobstbeständen; nistet in Baumhöhlen. Vorkommen im Plangebiet kann ausgeschlossen werden, da das Plangebiet ein urbaner Raum ist.

Mäusebussard: Ist an die Kulturlandschaft gebunden, benötigt als Horst Bäume mit Höhen von 10-20m. Vorkommen im Plangebiet kann ausgeschlossen werden, da das Plangebiet ein urbaner Raum ist.

Flussregenpfeifer: Ist an Gewässer gebunden, kommt auf Schlamm-, Sand- u. Kiesflächen und Sandgruben vor. Das Nest wird am Boden in flachen Mulden an-

gelegt, zur Nahrung dienen Insekten am Boden. Ist nicht betroffen, da Lebensraum, soweit in der Nähe des Plangebietes überhaupt vorhanden, nicht tangiert wird.

Rohrweihe: Kommt im Tiefland an schilfreichen Seen, Teichen und Flüssen vor. Jagd entlang der Ufer über dem Wasser, aber auch auf Ackerflächen. Als Nahrung dienen kleine Vögel und Säugetiere/Feldmäuse. Das Nest wird im dichten Röhricht oder zwischen Sumpfpflanzen über nassem Boden errichtet. Vorkommen im Plangebiet kann ausgeschlossen werden, da das Plangebiet ein urbaner Raum ist.

Wachtel: Kommt in offenen Getreide- u. Kleefeldern und auf Wiesenbrachen vor. Das Nest wird gut versteckt am Boden angelegt, als Nahrung dienen Samen und grüne Pflanzenteile. Vorkommen kann im Plangebiet ausgeschlossen werden, da das Plangebiet ein urbaner Raum ist.

Saatkrähe: Kommt in Gehölzen der offenen Kulturlandschaft vor, auch in Dörfern und Parks. Die Nahrungssuche erfolgt auf Ackerflächen, als Nahrung dienen Regenwürmer, Insektenlarven, Sämereien. Die Nester werden auf Bäumen, meist in Kolonien, errichtet. Vorkommen im Plangebiet kann ausgeschlossen werden, da das Plangebiet ein urbaner Raum ist.

Mehlschwalbe: Kommt in der offenen Landschaft, vor allem in ländlichen Siedlungen, auch im Randbereich von Städten vor. Ist ein Kulturfolger, der an Gebäuden nistet, Nahrungshabitate sind insektenreiche Gewässer und die offene Agrarlandschaft, bevorzugt werden lehmreiche Standorte (notwendig für Nestbau). Vorkommen im Plangebiet kann ausgeschlossen werden, da das Plangebiet ein urbaner Raum ist.

Kleinspecht: Ist an parkartige, lichte Laubwälder/Hartholzauen mit hohem Altholzanteil gebunden, Vorkommen im Plangebiet kann ausgeschlossen werden, die Grünflächen weisen keine geeignete Strukturen auf.

Schwarzspecht: Ist an ausgedehnte Waldgebiete mit Altholz gebunden, brütet in Baumhöhlen. Vorkommen im Plangebiet kann ausgeschlossen werden, da das Plangebiet ein urbaner Raum ist.

Turmfalke: Kommt in der offenen strukturreichen Kulturlandschaft, auch in der Nähe von Siedlungen bzw. in Siedlungen vor. Als Nahrungsflächen dienen Dauergrünland, Acker und Brachen. Die Brutplätze werden in Felsnischen, Steinbrüchen und Gebäuden errichtet. Vorkommen im Plangebiet kann ausgeschlossen werden, da das Plangebiet ein urbaner Raum ist.

Rauchschwalbe: nistet in Gebäuden, sie ist auf unbefestigte Wege mit Pfützen angewiesen und jagt Insekten über extensiv genutzten Grünlandflächen und Wasserflächen. Sie besiedelt extensiv genutzte Kulturlandschaften und hat bei der Nahrungssuche einen Aktionsradius bis zu 500m um den Brutplatz. Vorkommen im Plangebiet kann ausgeschlossen werden, da das Plangebiet ein urbaner Raum ist.

Uferschnepfe: Ist an Moor, Flussniederungen, Feuchtwiesen gebunden. Vorkommen im Plangebiet kann ausgeschlossen werden, da das Plangebiet ein urbaner Raum ist.

Feldschwirl: Ist an gebüschreiche, feuchte Extensivgrünland-/grasreiche Heidegebiete gebunden, brütet in Bodennähe (Heide, Pfeifengras), vereinzelt auch auf Ackerflächen. Vorkommen im Plangebiet kann ausgeschlossen werden, da das Plangebiet ein urbaner Raum ist.

Heidelerche: Besiedelt sandige Äcker, Ackerrandstreifen in Waldrandlagen, Heiden, Bodenabbauten, Binnendünen u. mageres Grünland. Vorkommen im Plangebiet kann ausgeschlossen werden, da das Plangebiet ein urbaner Raum ist.

Nachtigall: Ist an gebüschreiche Waldränder bzw. naturnahe Parkanlagen gebunden, nistet in Bodennähe im dichten Gestrüpp. Vorkommen im Plangebiet kann ausgeschlossen werden, da die im Plangebiet vorhandenen Grünanlagen keine geeigneten Strukturen aufweisen.

Pirol: Bevorzugt lichte, feuchte sonnige Auwälder in Gewässernähe. Teils werden auch Feldgehölze mit hohem Baumbestand besiedelt. Vorkommen im Plangebiet kann ausgeschlossen werden, da das Plangebiet ein urbaner Raum ist.

Rebhuhn: Wesentliche Habitatbestandteile sind Acker- und Wiesenränder, Feld- und Wiesenraine. Sie brüten in Bodenmulden zwischen April bis Ende Juli. Gern werden vom Rebhuhn kleinräumig strukturierte Kulturlandschaften mit Ackerflächen, Brachen und Grünland genutzt. Vorkommen im Plangebiet kann ausgeschlossen werden, da das Plangebiet ein urbaner Raum ist.

Gartenrotschwanz: Kommt in NRW hauptsächlich in Randbereichen von Heidelandschaften bzw. Kiefernwäldern vor. Brütet in Halbhöhlen von älteren Bäumen (Kopfweiden/Obstbäume). Vorkommen kann im Plangebiet ausgeschlossen werden, da geeignete Strukturen nicht vorhanden sind.

Uferschwalbe: Bruthöhlen werden in Steilwänden an Flussufern, Dünen und Bodenabbauten angelegt. Die Jagd findet über Wasserflächen statt, als Nahrung dienen Insekten. Vorkommen kann im Plangebiet ausgeschlossen werden, nicht aber am Emsufer, das nicht tangiert wird.

Waldkauz: Kommt in der reich strukturierten Kulturlandschaft vor, in lückigen Altholzbeständen; nistet in Baumhöhlen, Vorkommen im Plangebiet kann ausgeschlossen werden, da das Plangebiet ein urbaner Raum ist.

Schleiereule: Ist an halboffene Kulturlandschaft gebunden, nistet in Gebäudenischen, Vorkommen im Plangebiet kann ausgeschlossen werden, da das Plangebiet ein urbaner Raum ist.

Alle Brutvögel gehören zu den europäischen Vogelarten

Amphibien:
Kammmolch: Kommt in Niederungslandschaften vor, besiedelt fischarme, wenig beschattete Gewässer (Laichgewässer), Landlebensraum sind feuchte Laub- u. Mischwälder, Hecken, Gebüsche in der Nähe des Laichgewässers. Vorkommen

kann im Plangebiet ausgeschlossen werden, da das Plangebiet ein urbaner Raum ist.

Reptilien:
Zauneidechse: Besiedelt reich strukturierte, offene Lebensräume mit kleinräumigen Mosaik aus vegetationsfreien und grasigen Flächen, Gehölzen, verbuschten Bereichen und krautigen Hochstaudenfluren. Lockere, sandige Substrate mit ausreichender Bodenfeuchte werden bevorzugt. Vorkommen in Heidegebieten, Trockenrasen, an sonnigen Waldrändern, an sonnigen Eisenbahndämmen, an sonnigen Straßenböschungen, in Sand- u. Kiesgruben und Industriebrachen. Vorkommen im Plangebiet kann ausgeschlossen werden, da Bodensubstrate nicht geeignet sind und das erforderliche Lebensraumangebot nicht vorhanden ist.
-Die Zauneidechse ist nicht in den planungsrelevanten Arten verzeichnet, tritt aber in Rheine auf-.

Libellen sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da Still- und Fließgewässer im Plangebiet nicht vorhanden sind.

Planungsrelevante Tagfalter- und Heuschrecken sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da geeignete Strukturen nicht vorhanden sind.

Die o. a. Art-für-Art-Prüfung entspricht der Stufe 2 der Handlungsempfehlung zur Artenschutzprüfung, die obigen Ergebnisse werden im Kapitel 9.6 zusammenfassend dargestellt und bewertet.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind gering, wenn nach Kontrolle der oben aufgeführten Gebäudeteile und Bäume im Bedarfsfall die vorgeschlagenen Maßnahmen durchgeführt werden. Der Eingriff ist dann unerheblich.
In der Gesamtschau sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen unerheblich, gemessen am baurechtlichen Zustand, am Realzustand gemessen ist der Eingriff erheblich.

9.5.1.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt innerhalb der Rheiner Höhen in unmittelbarer Benachbarung der Ems innerhalb der Innenstadt mit einem hohen Flächenversiegelungsgrad. Der höchste Punkt mit 39.10müNN befindet sich im Kreuzungsbereich Emsstraße/Münsterstraße im Nordwesten des Plangebietes, im Kreuzungsbereich Kardinal-Galen-Ring/Münsterstraße beträgt die Geländehöhe 38.20müNN. Im Kreuzungsbereich Im Coesfeld/Emsstraße liegt das Geländeniveau bei 34.50müNN. Der tiefste Punkt mit 33.30müNN befindet sich im Kreuzungsbereich Im Katthagen/Im Coesfeld. Die Oberkante der Hochwasserschutzmauer an der Ems liegt bei 35.80müNN, die Höhe der Promenade an der Ems liegt bei 32.50/32.00/33.00müNN.
Westlich der Ems kommen tiefgründige, meist oberflächlich degradierte Humuskarbonatböden vor. Die ursprüngliche Ackernutzung in diesem Bereich wurde durch eine Eschauflage verbessert.
Der Standort des Plangebietes ist aktuell als stark anthropogen überformt und als gestörter Standort einzustufen. Das ursprüngliche Geländeprofil ist verändert, es sind Aufschüttungen und Abgrabungen erfolgt, natürliche Bodenstrukturen, wie vor der Bebauung, sind nicht mehr vorhanden. Das Schutzgut Boden ist beseitigt bzw. fast vollständig im Planbereich versiegelt. Naturnähere Bereiche gibt

es nur in den Grünflächen und in den kleinen Parzellen, die als Ziergärten genutzt werden.
Hinweise auf Altlasten im Boden liegen nicht vor. Zurzeit erfolgt eine archäologische Grabung/Sondierung im Bereich der nicht mit Gebäuden versiegelten Flächen.
Für das Schutzgut Boden hat der Planbereich eine geringe bis keine Bedeutung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden hinsichtlich des möglichen Versiegelungsgrades im Plangebiet keine zusätzlichen erfolgen, die Bauflächen dürfen schon nach rechtskräftigen Bebauungsplan vollständig versiegelt werden, auch wenn dies in der Realität bisher nicht erfolgt ist. Da bei der Schutzgüterbetrachtung aber nur der baurechtliche Zustand zu beurteilen ist, wird sich der Versiegelungsrad nicht verändern, die vorhandenen Grünflächen verbleiben in ihren bisherigen Ausdehnungen.
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind neutral, der Eingriff ist unerheblich.

9.5.1.4 Schutzgut Wasser

Da das Plangebiet zum größten Teil versiegelt ist, wird das anfallende Oberflächenwasser, soweit es nicht über den versiegelten Flächen verdunstet, über Bodenabläufe und über Regenfallrohre der Kanalisation (Mischsystem) zugeleitet. Von dort aus gelangt es zur Kläranlage und nach erfolgter Reinigung wird es der Vorflut zugeleitet. In den nicht versiegelten Arealen, Grünflächen und Ziergärten, kann das Oberflächenwasser versickern und gelangt so ins Grundwasser. Fließ- und Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Durch das Ableiten des Oberflächenwassers wird dies dem lokalen Wasserhaushalt (einen örtlichen Wasserkreislauf gibt es im Plangebiet nicht) entzogen, die Grundwassersituation ist durch die angrenzende Ems beeinflusst. Die Ems, außerhalb des Plangebietes, weist innerhalb des Stadtgebietes naturnahe Strukturen in Teilbereichen auf, die Flussaue ist im Innenstadtbereich verändert und beeinträchtigt, eine natürliche Gewässerdynamik ist nur in sehr begrenztem Umfang möglich. Gemäß der rechtskräftigen Festsetzungen im Bebauungsplan ist innerhalb der Bauflächen eine Oberflächenwasserversickerung nicht möglich, da dort eine GRZ von 1,0 festgesetzt, die eine vollständige Versiegelung zulässt.
Für das Schutzgut Wasser hat der Planbereich eine geringe bis keine Bedeutung.

Durch die Bebauungsplanänderung wird sich baurechtlich der mögliche Versiegelungsgrad nicht erhöhen. Die Auswirkungen auf die Versickerungsrate im Plangebiet sind dadurch neutral. Die vorhandene baurechtliche Situation bleibt erhalten, gemessen an der Realsituation (die nicht betrachtungsrelevant ist) wird sich die Versickerungsrate weiter reduzieren.
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind neutral, der Eingriff ist unerheblich.

9.5.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Gemäß der Daten der LÖBF Mitteilungen 5/2005 beträgt die jährliche Niederschlagsmenge in Rheine 700 bis 750mm/Jahr, die mittlere Lufttemperatur liegt zwischen 9 und 9,5° C. Das Plangebiet gehört zur gemäßigten Klimazone, die Hauptwindrichtung ist West/Nordwest.

Der Planbereich und die angrenzenden bebauten Areale sind dem Stadtklimatop zuzuordnen, der durch den hohen Versiegelungsgrad geprägt ist. Durch die enge Bebauung ist eine Durchlüftung eingeschränkt, die versiegelten Flächen speichern die durch Sonneneinstrahlung entstehende Wärme und geben diese nachts an die Umgebung wieder ab, so dass die nächtliche Abkühlung gering ist. Durch das Fehlen von kleinklimarelevanten Gehölzstrukturen fehlen fast gänzlich Möglichkeiten zur Feinstaubbindung, dies erfolgt nur in den Grünflächen im Plangebiet. Die angrenzende Ems ist als Klimaregulativ für die angrenzenden Bereiche relevant, da Wasser verdunstet und zur Abkühlung in unmittelbarer Gewässernähe beiträgt. Da die Hauptwindrichtung Westen/Nordwesten ist, ist die Wirkung der Ems im Plangebiet als Klimaregulativ sehr gering.
Für das Schutzgut Klima und Luft hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird sich am baurechtlich möglichen Flächenversiegelungsgrad nichts ändern, dies hat keine Auswirkungen auf das Mikroklima. Da die neue Bebauung ähnliche Dimensionen haben wird wie die bisher zugelassene, wird sich hinsichtlich Durchlüftung keine Veränderung ergeben. Der vorhandenen Stadtklimatop bleibt mit seinen negativen Auswirkungen erhalten.
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind neutral, der Eingriff ist unerheblich.

9.5.1.6 Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft unterscheidet man zwischen dem Vorhabensraum, dem Ort der geplanten Veränderungen, und dem visuellen Wirkraum, der einen größeren Raum betrachtet.
Der Vorhabensraum wird durch die mehrgeschossige Innenstadtbebauung mit versiegelten Nebenflächen dominiert. Laut rechtskräftigem Bebauungsplan sind nur die Grünflächen im Osten und Süden nicht überbaut. Weitere dominierende Landschaftsbildelemente sind die Verkehrsflächen, die auch fast zu 100% versiegelt sind. Biotopstrukturen mit besonderer Bedeutung sind im Randbereich der Ems (Grünfläche mit Baumbestand) vorhanden. Im Visuellen Wirkraum tritt die Ems als Fließgewässer mit teils naturnahen Strukturen als prägendes Landschaftsbildelement hinzu. Der visuelle Wirkraum wird von enger, mehrgeschossiger Bebauung, Verkehrsflächen unterschiedlicher Ausprägung und der Ems geprägt.
Für das Schutzgut Landschaft hat der Geltungsbereich eine geringe Bedeutung.

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Ausprägung/Struktur im Plangebiet nicht verändert, die Grünflächen bleiben erhalten, die Bebauung wird von der Struktur der vorhandenen Bebauung sehr ähnlich sein. Die Baugrenze bzw. die Baulinie orientiert sich am Bestand, Erweiterungen über die bisherigen Baugrenzen erfolgen nicht.
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind neutral bis gering, der Eingriff ist unerheblich.

9.5.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Elemente des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nur im weitesten Sinne der Definition vorhanden, das Gebäude Münsterstraße 37 ist in der Denkmalliste der Stadt Rheine verzeichnet. Eine Umnutzung des Denkmals

erfolgt in enger Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde. Durch die Planungen wird das Gebäude erhalten, so dass das Schutzgut Kultur- u. sonstige Sachgüter nicht betroffen ist.
Wenn die Ergebnisse der archäologischen Grabungen vorliegen, werden dazu weitere Aussagen getroffen.

9.5.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Schutzgüter stehen miteinander in einer engen Beziehung bzw. es bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Zur Beurteilung der Eingriffserheblichkeit ist eine komplexe Betrachtung der Wechselwirkungen erforderlich.
Der für die Bebauungsplanänderung vorgesehene Bereich wird, wie in den vorherigen Kapiteln dargestellt, von einer engen Bebauung mit versiegelten Nebenflächen und Verkehrsflächen dominiert. In der Peripherie gibt es zwei Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern, der Planbereich ist in der Realität innerhalb der Baufelder fast vollständig versiegelt, baurechtlich können die Baufelder vollständig versiegelt werden.
Der Standort fungiert als Fußgängerzone mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungsbetreiben, darüber hinaus sind im Planbereich Wohnungen vorhanden. In der Realität sind potentielle Lebensräume von Fledermäusen in allen Gebäuden speziell in dreien, und in zwei Bäumen vorhanden, baurechtlich sind potentielle Lebensräume nur in den Grünflächen, da das übrige Areal vollständig versiegelt werden darf. Das Schutzgut Boden ist zum größten Teil beseitigt bzw. versiegelt, wodurch eine Oberflächenwasserversickerung nur in den Grünflächen möglich ist, in den übrigen Bereichen wird das Oberflächenwasser abgeleitet. Durch den hohen Versiegelungsgrad ist ein Stadtklimatop dominant, das Landschaftsbild wird durch die enge Bebauung dominiert, naturnähere Landschaftsbildelemente sind nur in der Peripherie vorhanden.
Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft hat der Geltungsbereich eine geringe bis keine Bedeutung. Für das Schutzgut Mensch hat der Planbereich eine mittlere Bedeutung. Für das schutzgut Tiere und Pflanzen hat der Geltungsbereich eine geringe bis mittlere Bedeutung.
Die Naturnähe des Plangebietes ist in der Gesamtschau als sehr gering einzustufen, für die Schutzgüter hat der Geltungsbereich insgesamt eine geringe bis keine Bedeutung.

9.5.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Zur Beurteilung der Erheblichkeit des Eingriffes ist eine komplexe Betrachtung der Wechselwirkungen bzw. der Schutzgüter untereinander erforderlich. Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen werden folgende Bewertungskategorien verwendet: „Erheblich", „nicht erheblich".

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung verändert, der Versiegelungsgrad wird nicht erhöht, vorhandene Grünflächen bleiben erhalten. Gebäude werden abgebrochen, neue Baukörper werden entstehen. Die Infrastruktur wird sich erheblich verbessern. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird sich der Zustand im Plangebiet nur unwesentlich verändern, gemessen am baurechtlichen Zustand. In der Realität werden Einzelgehölze und Ziergärten beseitigt.

Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft werden nicht verändert, das Schutzgut Mensch wird positiv verändert. Das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird negativ im Realzustand verändert.

Schutzgut	**Umweltauswirkung**	**erheblich**	**unerheblich**
Mensch	Neue Geschäfte, Gastronomie, Dienstleistungen		*
Pflanzen/Tiere	Beseitigung von Lebensräumen im Realzustand	*	*
Boden	Keine Veränderung		*
Wasser	Keine Veränderung		*
Klima/Luft	Keine Veränderung		*
Landschaft	Keine Veränderung		*
Kultur-/Sachgüter	Nicht betroffen		*

9.6 Darstellung der Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

9.6.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind unerhebliche und erhebliche Umweltauswirkungen verbunden.
Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft und Kultur-/Sachgüter werden nicht verändert, auf diese Schutzgüter sind die Umweltauswirkungen unerheblich.
Das Schutzgut Tiere u. Pflanzen wird im Bereich in der Realität verändert, der Eingriff ist erheblich, baurechtlich unerheblich.
Das Schutzgut Mensch profitiert durch die Bereitstellung von neuen Geschäften, Wohnraum, Gastronomiebetrieben und Dienstleistungen.
Das Schutzgut Kultur- u. sonstige Sachgüter ist nicht betroffen.

Der Umweltzustand wird sich durch die Bebauungsplanänderung nicht verändern, da der Anteil der versiegelten Flächen nicht zunimmt. Die Beseitigung von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen erfolgt im Realzustand, dies ist nicht eingriffsrelevant.

Der nicht ausgleichbare Eingriff in das Schutzgut wird vor Ort kompensiert, dort wird das Schutzgut aufgewertet, dies betrifft die Ersatzpflanzung gemäß Baumschutzsatzung.

9.6.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn die Bebauungsplanänderung nicht erfolgen würde, würden die aktuellen Nutzungen weiter erfolgen, eventuell würden in den Baufeldern gemäß Bebauungsplan neue Gebäude entstehen, der Status Quo würde bleiben.

9.6.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Nach §1 (6) 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.
Besonders auf der Grundlage der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Erweiterung von Bauflächen zu beurteilen und darauf aufbauend Vermeidungs-/Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen festzulegen/vorzuschlagen.
Im Vorfeld ist eine Abstimmung zwischen den Erfordernissen der Stadt- u. Landschaftsplanung erfolgt, um ein möglichst umweltverträgliches Konzept zu entwickeln, dies erfolgte in Rückkopplungsschritten zwischen Stadt- u. Landschaftsplanung.

Der Verminderung und Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen dienen folgende Maßnahmen:
- Standortwahl: es wird ein bebauter und versiegelter Bereich in Anspruch genommen, vorhandene Flächen werden neu genutzt; dadurch wird der Verbrauch freier Flächen vermieden.
- Die Erschließung erfolgt von bereits vorhandenen Erschließungseinrichtungen.
- Vorhandene Grünflächen bleiben erhalten.
- Baumfällarbeiten erfolgen außerhalb der gesetzlichen Schonzeit, §39 BNatSchG.

<u>Folgende Maßnahmen sind im Plangebiet vorgesehen:</u>
Hochstammpflanzung (Qualität: Hochstämme, 4-mal verpflanzt, Stammumfang 20 – 25 cm) im Bereich vorhandener Grünflächen und innerhalb des Geltungsbereiches (nach Detailplanung der Freianlagen).
Die Hochstammpflanzung erfolgt als Ersatzpflanzung gemäß Baumschutzsatzung.
Gepflanzt werden:
2 Stck Winterlinden
1 Stck Stieleiche
1 Stck Spitzahorn
5 Stck Weiss-Weiden
1 Stck Rotbuche

9.6.4 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustandes und der Umweltbestandteile können umweltbezogene Zielvorstellungen für die Bebauungsplanänderung abgeleitet werden.
Folgende Zielvorstellungen werden formuliert:
- Keine Erhöhung der Lärmimmissionen
- Erhalt u. Neuentwicklung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
- Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Möglichst geringe Flächenversiegelung in den Randbereichen

Die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz wird in Kapitel 9.7 abgearbeitet, dort wird der Eingriff bewertet und der Kompensationsumfang festgelegt.

9.6.4.1 Schutzgut Mensch
Durch die Standortwahl ist sichergestellt, dass ein vorhandener bebauter Bereich aktiviert und attraktiver wird. Es entsteht ein neues Quartier am vorhandenen Standort.

9.6.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
Durch den sparsamen Umgang mit vorhandenen Grünflächen wird sicher gestellt, dass keine neuen Flächen versiegelt werden müssen, die Flächen sind bereits versiegelt bzw. dürfen nach rechtskräftigem Bebauungsplan versiegelt werden.
Der nichtausgleichbare Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch die reale Lebensraumbeseitigung wird gemäß Baumschutzsatzung kompensiert, dort wird das Schutzgut aufgewertet, siehe Kapitel 9.7.3.

9.6.4.3 Schutzgut Boden
Durch die Aktivierung eines bereits innerhalb der Bauflächen zu 100 % versiegelbaren Areals wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Genüge geleistet.

9.6.4.4 Schutzgut Wasser
Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gibt es nicht, die Situation wird nicht verändert.

9.6.4.5 Schutzgut Klima und Luft
Die Mikro- und makroklimatische Situation wird nicht verändert.

9.6.4.6 Schutzgut Landschaft
Das Schutzgut Landschaft erfährt keine Veränderungen.

9.6.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist nicht betroffen, Aussagen zu den Ergebnissen der archäologischen Grabungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

9.7 Artenschutzprüfung

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten sind die §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 2010 relevant. Nach den beiden Gesetzesänderungen vom 12.12.2007 und 29.07.2009 fallen seit dem 01.03.2010 in Planungsverfahren nur noch die FFH-Anhang IV Arten und europäischen Vogelarten, sowie durch eine Rechtsverordnung nach § 54 (1-2) BNatSchG geschützte Tier- und Pflanzenarten unter die Artenschutzbestimmungen und müssen bei Eingriffsplanungen berücksichtigt werden. Alle anderen nur besonders geschützten Arten sind nach § 44 (5) BNatSchG bei Planungen von den Verbotstatbeständen freigestellt und werden im Rahmen der Eingriffsregelung abgearbeitet.
Die Schutzkategorien der Artengruppen werden im BNatSchG in § 7 (2) Nr. 12 bis 14 definiert. Grundlagen bilden die FFH-Richtlinie, die VS-Richtlinie und die EG-Artenschutzverordnung.
Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten:
1) wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2) wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
Weiterhin findet einschränkend § 44 (5) BNatSchG Anwendung, nach dem ein Verbotstatbestand des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (und in dessen Folge bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen ggf. auch des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) nur dann vorliegt, wenn „die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang" nicht mehr erfüllt wird und dies auch nicht durch „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen" (CEF-Maßnahmen) sichergestellt werden kann.
Wenn einer oder mehrere Verbotstatbestände erfüllt werden ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich.

Gemäß der „Handlungsempfehlung Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben" ist ein dreistufiges Prüfverfahren vorgesehen:
Stufe 1: Vorprüfung: Überschlägige Prognose, ob bei Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Wenn dies möglich ist, ist eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung der Stufe 2 vorzunehmen.
Stufe 2: Vertiefende Prüfung: Konzipierung von Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF), Prüfung ob eventuell gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände verstoßen wird und ob eventuell ein Ausnahmeverfahren eingeleitet werden muss.
Stufe 3: Ausnahmeverfahren: Prüfung ob die drei Ausnahmevoraussetzungen (zwingende Gründe, Alternativlosigkeit, Erhaltungszustand) vorliegen, die eine Ausnahme von den Verboten zulassen.

Im Kapitel 9.4.1.2 ist eine Prüfung des Artenspektrumpotentials gemäß der LANUV-Daten zu den planungsrelevanten Arten für das Messtischblatt 3710 erfolgt. Dies entspricht den Stufen 1 und 2 der Handlungsempfehlung, zusammenfassend wird hier die Essenz dargestellt.

Von den planungsrelevanten Brutvogelarten kann der Eisvogel und die Uferschwalbe im Plangebiet/am Plangebietsrand vorkommen. Da der Eisvogel und die Uferschwalbe in Steilufern an Fließgewässern brüten und der Uferbereich der Ems nicht verändert wird, erfolgen weder eine Beseitigung ihrer Brutstätten noch die Tötung von Individuen. Auch Störungen sind durch die Bauarbeiten dort nicht zu erwarten.
Die nicht planungsrelevanten Brutvogelarten, deren Fortpflanzungsstätten durch die Gehölzrodungsarbeiten beseitigt werden, finden im räumlichen Zusammenhang Ausweichquartiere, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Tötungen von Brutvögeln erfolgen nicht, da die Gehölzrodungsarbeiten tagsüber erfolgen und außerhalb der Schonzeit.
Fazit: Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für Brutvögel nach §44 BNatSchG 2010 werden nicht erfüllt.

Die im Plangebiet potentiell vorkommenden Fledermausarten: Breitflügelfledermaus Große Bartfledermaus, Teichfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Fransen-

fledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr, Zweifarbfledermaus haben ihre Wochenstuben in Dachstühlen oder in ähnlichen Gebäudeteilen bzw. in Baumhöhlen. Einige dieser Arten haben auch ihre Winterquartiere in Baumhöhlen bzw. Dachstühlen.
Damit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten, sind vor dem Abriss/Fällung die in Kapitel 9.4.1.2 genannten Gebäude und Bäume zu kontrollieren. Werden überwinternde Fledermäuse festgestellt, ist mit dem Abbruch bis zum Ende der Winterruhe zu warten. Parallel dazu sind Fledermauskästen im Baumbestand an der Ems anzubringen. Werden Wochenstuben von Fledermäusen in den o. a. Gebäuden festgestellt, werden diese Gebäude erst nach der Jungenaufzucht abgebrochen und parallel dazu Fledermauskästen in den Gehölzen an der Ems aufgehängt. Da die Gehölze nur außerhalb der gesetzlichen Schonzeit gefällt werden, werden Fledermäuse in ihren Wochenstuben nicht getötet.
Zum Schutz der potentiell vorkommenden Fledermausarten ist folgende Vorgehensweise erforderlich:
1. Bäume:
Prüfung der beiden benannten Weiden, wenn sie gefällt werden müssen, auf Baumhöhlen.
Sind Baumhöhlen vorhanden, ist zu prüfen, ob überwinternde Fledermäuse vorhanden sind oder ob Wochenstuben vorhanden sind.
Wenn ja, dann anbringen von Fledermauskästen an den Gehölzen am Emsufer und warten mit der Fällung bis die Winterruhe abgeschlossen ist bzw. bis die Jungenaufzucht abgeschlossen ist.

2. Gebäude
Prüfung, bei Abriss im Winter, ob überwinternde Fledermäuse vorhanden sind.
Wenn ja, dann Abbruch erst nach Abschluss der Winterruhe und anbringen von Fledermauskästen an den Gehölzen am Emsufer.

Prüfung, bei Abbruch im Frühjahr/Sommer/Herbst, ob Wochenstuben vorhanden sind.
Wenn ja, dann anbringen von Fledermauskästen an den Gehölzen am Emsufer und warten mit dem Abbruch bis zum Abschluss der Jungenaufzucht.

Bei den o. a. Vorgehensweisen ist sichergestellt, dass durch die Beseitigung von Fortpflanzungsstätten die ökologische Funktion für Fledermäuse im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, und dass Individuen nicht getötet werden. Da die Bauarbeiten nur tagsüber erfolgen ist sicher gestellt, dass jagende Fledermäuse nicht beeinträchtigt werden.
Die Prüfung der Gebäude und Bäume auf Fledermäuse ist von einem Fledermausexperten vorzunehmen und zu dokumentieren.
Fazit: Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für Fledermäuse nach §44 BNatSchG 2010 werden nicht erfüllt.

9.8 Eingriffsbetrachtung

Nach dem Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung gemäß Bundesnaturschutzgesetz abzuarbeiten.
Die Eingriffsregelung ist in den §§13 ff im BNatSchG 2010 geregelt. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden, nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, wenn dies nicht möglich ist, durch eine Ersatzgeldzahlung zu

kompensieren. Im §§6, 4a u. 5 Landschaftsgesetz (LG) sind für Nordrhein-Westfalen Ergänzungen/Abweichungen zum BNatSchG vorgenommen, die für Bauleitplanungsverfahren keine Relevanz besitzen.

Ein Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes in Natur und Landschaft liegt vor, wenn Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen können.
Der Eingriffsverursacher ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen gegeben sind, mit denen am gleichen Ort ohne Beeinträchtigungen der gleiche Zweck des Eingriffs erreicht werden kann. Sind die Beeinträchtigungen nicht vermeidbar, ist dies zu begründen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu ersetzen.
Ein Eingriff ist nicht zulässig, wenn die Beeinträchtigung nicht zu vermeiden oder in angemessener Frist ausgeglichen oder ersetzt werden kann oder wenn die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

Mit der vorgesehen Änderung des Bebauungsplanes ist kein Eingriff verbunden, da das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird und die Nutzungsveränderung der Grundfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht beeinträchtigt, Veränderungen erfolgen nur in der Art der baulichen Nutzung, dies ist nicht eingriffsrelevant.

Die sich aus der Anwendung der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine ergebenden Maßnahmen werden vor Ort durch neue Baumpflanzungen geleistet, dies ist in Kapitel 9.7.3 beschrieben.

Zur Ermittlung der Schwere des geplanten Eingriffes bedarf es der qualifizierten Erfassung und Bewertung der naturräumlichen Ausstattung (Schutzgüter) und der Beurteilung des Planvorhabens. Grundlage für die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist das Heranziehen von vorliegenden Daten und einer Biotoptypenkartierung, darüber hinaus wurde das Potential vorkommender planungsrelevanter Arten untersucht. Durch die Auswertung dieser Daten lassen sich wesentliche Aussagen zur Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft ableiten. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind in den vorherigen Kapiteln dargestellt, eine quantifizierte Bewertung ist nicht erforderlich.

9.8.1 Eingriffsbilanzierung

Eine parzellenscharfe Eingriffsbilanzierung erfolgt nicht, da kein Eingriff erfolgt. Die Flächen im Bebauungsplanänderungsbereich werden im vorhandenen Flächenzuschnitt (Grünflächen, Bauflächen, Verkehrsflächen) erhalten. Da im rechtskräftigen Bebauungsplan für die Kerngebietsflächen bereits eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt ist und dies auch für die neuen Kerngebietsflächen und Sondergebietsflächen gilt, tritt in diesen Bereichen keine Veränderung der Flächenaufteilung und des Versiegelungsgrades ein, die Grünflächen werden nicht in ihrer Struktur verschlechtert.

9.8.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Gemäß den Vorgaben der Baumschutzsatzung sind für die zu beseitigenden Bäume folgende Hochstammpflanzungen (Qualität: Hochstämme, 4-mal verpflanzt, Stammumfang 20 – 25 cm) im Bereich vorhandener Grünflächen und innerhalb des Geltungsbereiches (nach Detailplanung der Freianlagen) vorzunehmen:
Gepflanzt werden:
2 Stck Winterlinden
1 Stck Stieleiche
1 Stck Spitzahorn
5 Stck Weiss-Weiden
1 Stck Rotbuche

9.8.3 Kompensationsmaßnahmen

Die neu zupflanzenden Bäume werden als Hochstammbäume (Qualität Hochstamm 4 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20 - 25cm) an verschiedenen Stellen im Plangebiet gepflanzt und dauerhaft erhalten. Im Rahmen der Detailplanung werden die Baumstandorte festgelegt.

Verwendet werden:
Stieleiche – Quercus robur
Spitzahorn – Acer platanoides ‚Cleveland'
Winterlinde – Tilia cordata ‚Greenspire'
Rotbuche – Fagus silvatica
Wissweide – Salix alba ‚Tristis'

9.9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bevor das Bauleitplanungsverfahren eingeleitet wurde, wurde geprüft, ob andere Flächen für die Entwicklung dieses Einkaufszentrum zur Verfügung stehen.
Die Prüfung von Alternativstandorten ergab, dass nur an dieser jetzt ins Verfahren gebrachten Stelle die Entwicklung eines Einkaufszentrums im Innenstadtbereich von Rheine sinnvoll und realisierbar ist. Das Quartier weist Defizite hinsichtlich Nutzung und Bausubstanz auf, die durch die Neugestaltung aufgehoben werden. Bei der Auswahl eines anderen Bereichs würde man in funktionierende Strukturen eingreifen. Im Planungsbereich sind die Grundstücksfragen geklärt, so dass die Planung realisiert werden kann.

Mit diesem städtebaulichen Konzept wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt, mit der Änderung dieses Bebauungsplanes werden die städtebaulichen Ziele des Flächennutzungsplanes konkretisiert.

9.10 Zusätzliche Angaben

9.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

<u>Eingriffsregelung nach dem BNatSchG</u>
Zur Beurteilung des Eingriffes wurde eine Bewertung der Biotoptypen mit Hilfe des Kompensationsmodells „Ausgleich von Eingriff in Natur und Landschaft – Ar-

beitshilfe für die Bauleitplanung" des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrheinwestfalen und des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein Westfalen, Stand 2003, durchgeführt. Darauf basierend wurde der Kompensationsbedarf ermittelt.
Die Bewertung und Einstufung der Biotoptypen erfolgte gemäß Kartierschlüssel LÖBF / LANUV. Bei der Bewertung der Schutzgüter wurde auf vorliegende Daten zurückgegriffen bzw. neue erhoben. Aussagen übergeordneter Planungsebenen wurden berücksichtigt, soweit sie planungsrelevant sind.

Artenschutzprüfung nach dem BNatSchG
Die Artenschutzprüfung (ASP) erfolgt nach dem Bundesnaturschutzgesetz, Grundlagen sind die planungsrelevanten Arten für das Messtischblatt 3710 des Landes NRW und Erhebungen im Rahmen der Begehungen. Die ASP erfolgt gemäß der „Handlungsempfehlung Artenschutz in der Bauleitplanung u. bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben" des Landes NRW und ist Bestandteil des Umweltberichtes.

9.10.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gab es nicht, vorliegende Daten wurden berücksichtigt bzw. durch neue Erhebungen ergänzt.
Die Aussagen des Umweltberichtes haben beschreibenden Charakter, die zum Teil auf Erfahrungswerten beruhen, detaillierte Untersuchungsmethoden wurden, Schutzgüter bezogen, je nach Erforderlichkeit durchgeführt.
Die zusammengestellten, umweltrelevanten Informationen sind ausreichend, um eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen und eine möglichst umweltverträgliche Planung durchführen zu können. Durch eine enge Zusammenarbeit zwischen Stadtplanung und Landschaftsplanung ist ein umweltverträgliches Konzept entwickelt worden.

9.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Überwachung der baurechtlichen Festsetzungen, die auf Ebene des Bebauungsplanes festgelegt werden, obliegt der Stadt Rheine.
Die Überwachung der Überprüfung von Gebäuden und Bäumen auf Fledermäuse obliegt der Stadt Rheine, der Verhabensträger hat die Überprüfung zu dokumentieren. Das eventuell notwendig werdende Anbringen von Fledermauskästen hat der Vorhabensträger zu dokumentieren und das Monitoring der Wirksamkeit durchzuführen.
Die Ersatzbaumpflanzungen werden im Zuge der Hochbaumaßnahmen durchgeführt, die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Rheine und des Investors, somit ist ihr Erhalt sichergestellt. Die Überprüfung obliegt der Stadt Rheine.
Die Überprüfung, ob die Vorgaben zu den Lärmpegelbereichen eingehalten werden, obliegt der Stadt Rheine, das Monitoring obliegt dem Vorhabensträger.

9.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Rheine beabsichtigt durch die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort „Westliche Innenstadt", im Innenstadtbereich, im Bereich der Fußgängerzone, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der „Ems-

Galerie" als Herzstück zur Quartiersentwicklung zu schaffen. Durch die Entwicklung der „Ems-Galerie" soll das städtische Quartier im Geltungsbereich neu geordnet werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,9ha und liegt im Bereich zwischen Ems, Emsstraße, Münsterstraße und Kardinal-Galen-Ring.
Die Bebauungsplanänderung ist erforderlich, um die baurechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Einkaufszentrums mit Gastronomie, Räumen für Dienstleister und Wohnungen zu schaffen. Die bisher ausgewiesenen Kerngebietsbauflächen werden im Südabschnitt des Geltungsbereiches zu Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum umgewandelt. Die bisherige Grundflächenzahl von 1,0 wird beibehalten, so dass innerhalb der Bauflächen eine vollständige Versiegelung, wie bisher, mit Gebäuden und Nebenflächen möglich ist. In den Geltungsbereich werden zwei vorhandene Grünflächen einbezogen, die in ihrer Struktur erhalten bleiben. Für die verkehrliche Anbindung ist der Knotenpunkt Münsterstraße / Kardinal-Galen-Ring ausreichend. Durch die geplante Bebauung werden Bäume in der Realität beseitigt, die laut Baumschutzsatzung geschützt sind. Die notwendig werdenden Ersatzpflanzungen werden im Zuge der Hochbauarbeiten und der Freiflächengestaltung gepflanzt. Im Rahmen der Detailplanung für das Einkaufszentrum und der Freiflächen werden die Standorte festgelegt. In den Geltungsbereich integriert sind Straßenverkehrsflächen und Fußgängerbereiche. Die maximale Verkaufsfläche für das Einkaufszentrum beträgt 14.000m², maximal 2.000m² stehen für gastronomische Nutzungen, Wohnen, Büro- und Praxisräumen zur Verfügung. Die notwendigen Stellplätze werden in die „Ems-Galerie" integriert. Das Plangebiet wird verkehrlich vom Kardinal-Galen-Ring erschlossen.
Im Süden des Plangebietes werden drei Lärmpegelbereiche ausgewiesen, um die Lärmimmissionen zu begrenzen.
Durch die Bebauungsplanänderung werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft nicht beeinträchtigt. Das Schutzgut Mensch wird aufgewertet, das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird negativ in der Realität beeinflusst, baurechtlich ist dies nicht eingriffsrelevant. Das Schutzgut Kultur- u. sonstige Sachgüter ist nicht betroffen.
Die Artenschutzprüfung (ASP) erfolgt nach der „Handlungsempfehlung Artenschutz in der Bauleitplanung", Grundlagen sind die planungsrelevanten Arten für das Messtischblatt 3710 des Landes NRW und Erhebungen im Rahmen der Begehungen. Die ASP erfolgt als Potentialabschätzung (2 stufig), notwendige Vorsorgemaßnahmen zum Schutz eventuell vorkommender Fledermäuse sind festgelegt, dies betrifft den Abbruch von Gebäuden und das Fällen von Bäumen. Bei Durchführung / Einhaltung dieser Maßnahmen sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten. Die ASP basiert auf einer Biotoptypenkartierung, den Begehungen im Plangebiet und der Potentialabschätzung gemäß Handlungsempfehlung.
Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt kein Eingriff.

IV. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

10 Kosten der Planung

Der Stadt Rheine entstehen durch die Realisierung der Ems-Galerie nach dem jetzigen Verfahrensstand keine Kosten. Es handelt sich um eine private Investition. Die Kostenübernahme durch den Investor für notwendige Maßnahmen im öffentlichen Raum – z. B. Anpassung von Verkehrsflächen, Ausbau eines Rechts-

abbiegers aus der Münsterstraße auf den Kardinal-Galen-Ring – wird im Rahmen des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Rheine und dem Investor geregelt. Gegenwärtig befindet sich insbesondere die Regelung von möglichen Bodendenkmälern noch in der Erörterung zwischen der Fachbehörde und der Stadt Rheine. Das Ergebnis steht noch aus. Je nach Abschluss der Diskussion können sich Kosten oder Kostenbeteiligungen für die Stadt Rheine zur weiteren Erkundung/Sicherung/Bergung von Bodendenkmälern ergeben. Bis zum Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung wird das Diskussionsergebnis vorliegen.

11 Umsetzung und Realisierung

Die Realisierung der geplanten Quartiersentwicklung liegt in der Hand eines privaten Investors. Der Projektentwickler hat durch Abschluss von Kauf- bzw. Optionsverträgen die grundstücksmäßigen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens geschaffen. Über einen bilateralen Kooperationsvertrag zwischen Stadt und Investor ist die gemeinsame Entwicklung des Areals, die Projektorganisation (Lenkungsgruppe, Projektbeirat) gesichert. Die Bauverpflichtung zur „Ems-Galerie" wird in den noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Der Gestaltungsbeirat der Stadt wird laufend in die städtebaulichen und architektonischen Details eingebunden. Direkt nach Abschluss der Bauleitplanverfahren im Frühjahr 2012 soll – nach dem gegenwärtigen Zeitplan – mit der Aufschließung des betreffenden Areals begonnen werden. Nach Abschluss der hierzu notwendigen Abbruchmaßnahmen und der Neutrassierung von Versorgungsleitungen sind der Baubeginn für Herbst 2012 und die Eröffnung der „Ems-Galerie" für Frühjahr 2014 terminiert.

12 Verfahren

Um das Vorhaben „Ems-Galerie" planungsrechtlich abzusichern, ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" erforderlich. Nur im Rahmen der Festsetzung eines Sondergebietes besteht die Möglichkeit, die Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen und für das Einkaufszentrum eine bestimmte Sortimentsstruktur vorzugeben, um die lokale und regionale Zentrenverträglichkeit zu gewährleisten. Innerhalb einer Kerngebietsausweisung, wie sie der Bebauungsplan gegenwärtig enthält, besteht hierzu rechtlich keine Möglichkeit.

Die Festsetzung eines Sondergebietes im Bebauungsplan setzt eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine voraus. Beide Änderungsverfahren können zeitlich parallel laufen, wobei ein zweistufiges Verfahren mit einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und eine Offenlage nach § 3 (2) BauGB durchzuführen ist. Wegen der stadtstrukturellen Bedeutung des Vorhabens wurde im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eine Bürgerversammlung durchgeführt. Diese Informationsveranstaltung in der Stadthalle der Stadt Rheine bot die Möglichkeit, im Rahmen einer öffentlichen Diskussion Anregungen zum Projekt vorzubringen. Mit über 200 Teilnehmern war diese Ver-

anstaltung ein Beweis für das große Interesse der Öffentlichkeit an den Bauleitplanverfahren zur „Ems-Galerie".

Eine Änderung des Bebauungsplanes im sog. beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (und damit ein Verfahren mit nur einer Beteiligungsphase, ohne Ausgleichsverpflichtung und ohne Erstellung eines Umweltberichtes) ist unzulässig. Für ein Einkaufszentrum im planungsrechtlichen Sinne wäre auf Grund des UVPG und UVPG NRW eine Vorprüfung zu erarbeiten, die die Notwendigkeit einer kompletten UVP überprüft. Da im Vorfeld der Wahl des Änderungsverfahrens nachteilige Umweltauswirkungen der „Ems-Galerie" nicht ausgeschlossen werden konnten (Lärmemissionen) würde ein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet, was eine beschleunigte Bebauungsplanänderung (§ 13 a BauGB) ausschließt. Darüber hinaus erfordert die Vielzahl der von der Planung Betroffenen – Grundstückseigentümer, Gewerbetreibende, Nachbargemeinden – ein zweistufiges Beteiligungsverfahren, um eine sachgerechte Abwägung zu gewährleisten.

Rheine, 28. November 2011

S t a d t R h e i n e
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Stephan Aumann
Städt. Oberbaurat