S t a d t R h e i n e
Die Bürgermeisterin
Fachbereich 5 - Planen und Bauen

Vorlage Nr. 094/07

Betreff: **1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 294, Kennwort: "Gewerbegebiet Mesum-Süd", der Stadt Rheine**
I. Beratung der Stellungnahmen
1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
II. Offenlegungsbeschluss

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"		**21.02.2007**		**Berichterstattung durch:**		**Herrn Schröer**		
TOP	**Abstimmungsergebnis**					**z. K.**	**vertagt**	**verwiesen an:**
	einst.	**mehrh.**	**ja**	**nein**	**Enth.**			

Betroffene Produkte

51	Stadtplanung

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Finanzierung: Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Finanzierung: Eigenanteil	Jährliche Folgekosten	Ergänzende Darstellung
€	€	€	☐ keine €	(Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereitstellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer der Begründung

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

☐ beim Produkt/Projekt _____ in Höhe von _____ € zur Verfügung.

☐ in Höhe von _____ **nicht** zur Verfügung.

mittelstandsrelevante Vorschrift

☐ Ja ☒ Nein

Vorlage Nr. 094/07

Vorbemerkung/Kurzerläuterung:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur öffentlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung hat vom 11. Dezember 2006 bis einschließlich 3. Januar 2007 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte (über einen Monat) bis zum 5. Januar 2007. Mit der Unterrichtung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB wurden diese zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert.

Über die während dieser Zeit vorgebrachten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Offenlegungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanergänzung zu entnehmen, die dieser Vorlage beigefügt ist (Anlage 2).
Ein Auszug bzw. Ausschnitt aus dem Entwurf liegt ebenfalls bei (Anlage 1).

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

I. Beratung der Stellungnahmen

1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Es wird festgestellt, dass aus der Öffentlichkeit keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

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

2.1 Kreis Steinfurt, Der Landrat, Planungsamt
Stellungnahme vom 9. Januar 2007

Inhalt:

„Naturschutz und Landschaftspflege
Wie bereits bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine vorgetragen, bestehen erhebliche Bedenken gegen die Inanspruchnahme des Planbereiches. Die Realisierung der Planung bewirkt eine bandartige Ausbreitung des Siedlungsraumes entlang der B 481. Negative Folgewirkungen für Flora und Fauna ergäben sich aus der weiteren Zerschneidung des Lebens- und Landschaftsraumes. Die Realisierung der Planung führt zu einer weiteren Zersiedlung der Landschaft.

Bodenschutz, Abfallwirtschaft
Für die o. g. Planung liegen folgende Informationen vor, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials von Bedeutung sein können:

1. Karte der schutzwürdigen Böden NRW (BK50) – Geologischer Dienst NRW
- *Karte der schutzwürdigen Böden s. Anlage*
- *Karten mit weiteren Bodeninformationen (z. B. Bodentyp, Kalkgehalt, Wasser- und Luftkapazität, Versickerungsfähigkeit) einschließlich deren Kartendarstellung können bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt, Tecklenburger Str. 10, 48565 Steinfurt, in Druckform eingeholt werden.*

2. Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten/Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Kreises Steinfurt; s. Anlage

Es werden folgende Hinweise im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gegeben:
a) Mit dem o. g. Flächennutzungsplan sollen bisher unbebaute Flächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden. Unter Hinweis auf § 1 a Baugesetzbuch, nach dem bei der Aufstellung von Bauleitplänen vor Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen insbesondere zu prüfen ist, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist, bitte ich um entsprechende Prüfung und nachvollziehbare Darlegung des Ergebnisses (z. B. Prüfung von Alternativflächen) im Umweltbericht.

b) Nach der als Anlage beigefügten ‚Karte der schutzwürdigen Böden NRW (BK50)' des Geologischen Dienstes NRW liegen im Plangebiet/Änderungsbereich schutzwürdige Böden vor, die durch die beabsichtigte Ausweisung der Bauflächen betroffen werden. Ich bitte, die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den schutzwürdigen Boden bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes angemessen zu berücksichtigen und die Auswirkungen der Planung sowie das Ergebnis der Abwägung im Umweltbericht nachvollziehbar darzulegen.

Sonstige Hinweise:
Im Plangebiet/Änderungsbereich oder direkt angrenzend sind zurzeit keine Bodenbelastungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen im Sinne des gemeinsamen Runderlasses ‚Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren' (MBl.NRW.2005 S. 582) vom 14. März 2005 bekannt."

<u>Abwägung und Abwägungsbeschluss:</u>

Vonseiten des Kreises Steinfurt, Der Landrat, Planungsamt, werden Hinweise gegeben, die nunmehr im Umweltbericht zu dieser Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt werden (vgl. Kapitel 6 der Begründung).

Es muss angemerkt werden, dass es sich bei dieser Flächennutzungsplanänderung lediglich um die Umwandlung von gewerblicher Baufläche in eine Sonderbaufläche handelt und der Bedarf bzw. die Prüfung von Alternativflächen bereits im entsprechenden Nutzungsplanverfahren dargelegt wurde.

Die bisher unbebauten – im Flächennutzungsplan dargestellten – Bauflächen sind durch die Realisierung des Gewerbegebietes Mesum-Süd vorgeprägt. Die Auswirkungen des bereits realisierten G- bzw. SO-Gebietes in der Größe von insgesamt 6 ha werden durch diese Umwandlung bzw. sinnvolle Arrondierung und den Abschluss des Gebietes nur geringfügig verändert, bzw. negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Insofern wird den Anregungen des Kreises Steinfurt, Der Landrat, Planungsamt, nicht gefolgt.

2.2 Staatliches Umweltamt Münster, 48045 Münster

Stellungnahme vom 22. Dezember 2006

Inhalt:

„Nordwestlich vom Plangebiet befindet sich ein allgemeines Wohngebiet. Es ist u. a. vorgesehen, im Sondergebiet Kraftfahrzeug–Reparaturwerkstätten zu errichten. Derartige Anlagen benötigen entsprechend dem Abstandserlass einen Abstand von 100 m zur Wohnbebauung. Ich rege an, im Rahmen der weiteren Planung sicherzustellen, dass Reparaturwerkstätten nur im östlichen Planbereich zulässig sind."

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Vonseiten des Staatlichen Umweltamtes Münster, 48045 Münster, wird auf den Abstandserlass hingewiesen, der einen Abstand von 100 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung vorsieht. Es wird angeregt, den Standort der Reparaturwerkstätten im östlichen Planbereich festzuschreiben.

Es ist richtig, dass das hier projektierte Autohaus beabsichtigt, an diesem Standort auch eine Kraftfahrzeugwerkstatt sowie den Kraftfahrzeughandel ergänzende Dienstleistungen (z. B. Waschstraße) einzurichten. Je nach Lage der Werkstatt ist bzw. wird bauordnungsrechtlich sichergestellt, dass durch geeignete aktive bzw. passive Maßnahmen die nordwestlich gelegene Wohnbebauung am Schultenhof nicht beeinträchtigt wird (vgl. hierzu "Monitoring").
Von einer Festsetzung der Lage dieser Betriebsnutzungen wird abgesehen, um hier flexibel reagieren zu können.

Insofern wird den Anregungen des Staatlichen Umweltamtes Münster nur teilweise gefolgt.

2.3 Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass vonseiten der übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

II. Offenlegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 294, Kennwort: „Gewerbegebiet Mesum-Süd", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen sind.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzung des Bebauungsplanes bezieht sich auf eine ca. 10.000 m² große Fläche aus dem Flurstück 274, Flur 10, Gemarkung Mesum, und befindet sich südlich des vorhandenen Gewerbe-/Sondergebietes beidseitig der Straße Schulten Sundern und westlich des Emsdettener Dammes/B 481.

Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. im Bebauungsplanentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.

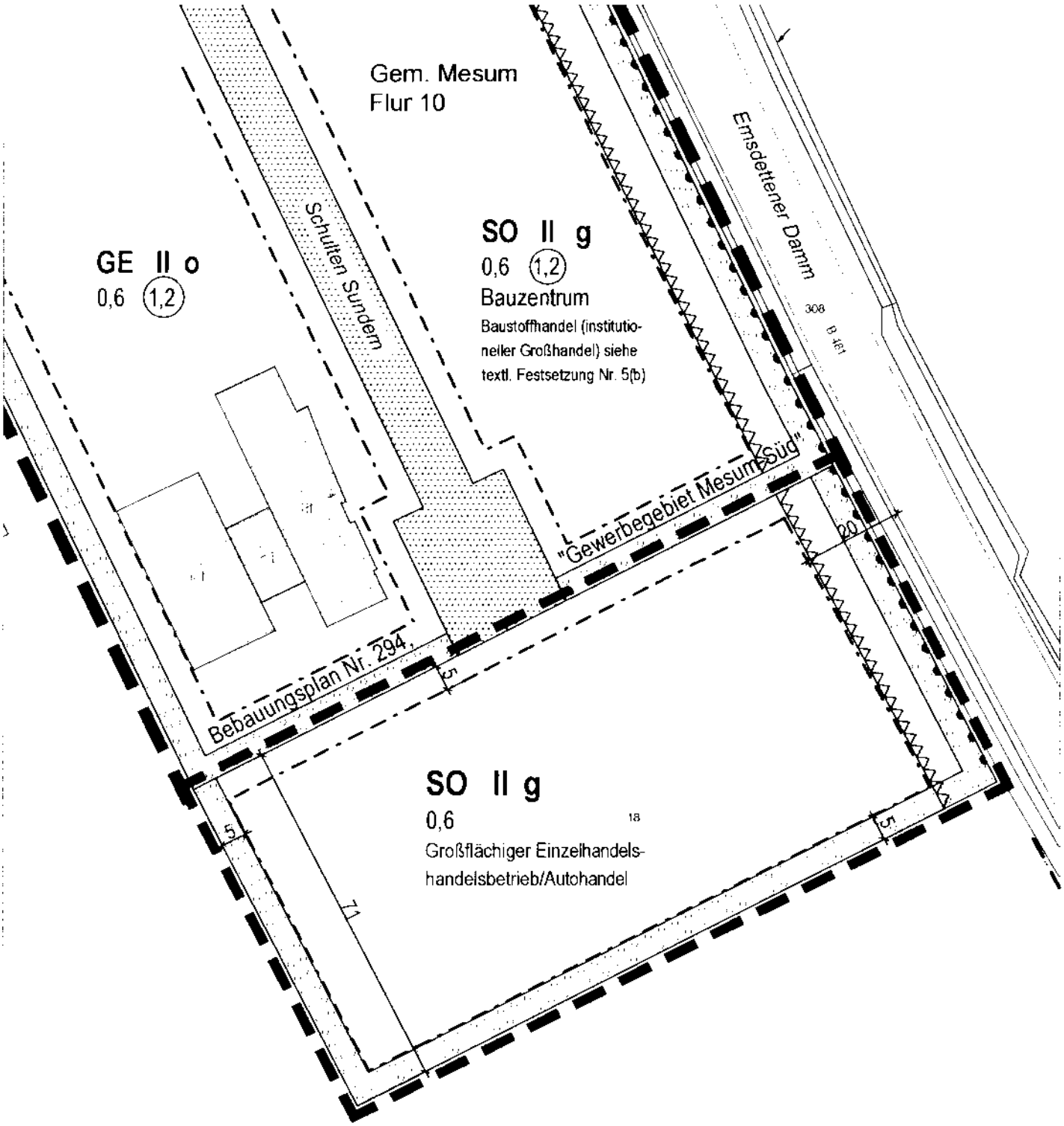
Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan – NEU
Anlage 2: Begründung

NEU

Rheine
Leben an der Ems

1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 294,
Kennwort: "Gewerbegebiet Mesum - Süd"
Fachbereich: Planen und Bauen - Stadtplanung
Stand: November 2006



B e g r ü n d u n g

**zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 294,
Kennwort: „Gewerbegebiet Mesum-Süd",
der Stadt Rheine**

1 Allgemeines

Der seit 2001 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 294 beinhaltet Gewerbe- sowie Sondergebietsflächen im Bereich südlich der Dechant-Römer-Straße (L 578) und westlich des Emsdettener Dammes (B 481) im südöstlichen Teil des Stadtteiles Mesum.

Zwischenzeitlich sind hier mit Ausnahme einer privaten Fläche entlang der Straße „Schulten Sundern" gewerbliche Betriebe sowie ein Bauzentrum realisiert worden.

Nach Durchführung dieses Bebauungsplanes soll nunmehr das Gewerbegebiet im südlichen Bereich ergänzt werden, wie es der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine vorsieht.

Es ist beabsichtigt, am Ende des Wendehammers Schulten Sundern ein Autohaus bestehend aus einer Pkw-Ausstellungshalle, Servicebetrieb und entsprechenden Freiflächen zur Fahrzeugpräsentation zu etablieren.

Das vorhandene und überwiegend realisierte Gewerbe-/Sondergebiet in der Größe von ca. 5 ha soll um ca. 1 ha erweitert werden.

2 Anlass der Planung

Anlass für die Ergänzung des Bebauungsplanes sind die Expansionsabsichten des Autohändlers Holländer und somit das Ziel der Stadt Rheine, mittelständische Unternehmen in ihrem Bestand bzw. in ihrer Weiterentwicklung zu unterstützen.

Die Autofirma Holländer betreibt seit 25 Jahren einen Kfz-Betrieb und ein Ausstellungsgelände im Ortsteil Hauenhorst. Die Firma hat sich in den letzten Jahrzehnten mit der Vermarktung der Automarken Mitsubishi, Daimler-Chrysler und Jeep stetig weiterentwickelt.

Die Firma will ihr Angebot mit den verschiedenen Automarken zukünftig splitten; einige Marken werden am Standort Hauenhorst und andere am neuen Domizil in Mesum vertrieben.

Die Firma Auto Holländer möchte das Autohaus in Mesum südlich des bereits vorhandenen Gewerbe- /Sondergebietes „Mesum-Süd" realisieren.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird hierfür die Ergänzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 294, Kennwort: „Gewerbegebiet Mesum-Süd", erforderlich.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 294, Kennwort: „Gewerbegebiet Mesum-Süd", bezieht sich auf eine ca. 10.000 m² große Fläche aus dem Flurstück 274, Flur 10, Gemarkung Mesum, und befindet sich südlich des vorhandenen Gewerbe-/Sondergebietes beidseitig der Straße Schulten Sundern und westlich des Emsdettener Dammes/B 481.

Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. im Bebauungsplanentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.

4 Übergeordnete Vorgaben

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Parallel zu diesem Bebauungsplanergänzungsverfahren erfolgt die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: „Schulten Sundern".

Inhalt dieser Flächennutzungsplanänderung ist die **Umwandlung** von gewerblicher Baufläche in ein spezifiziertes Sondergebiet: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb / Autohandel. Es handelt sich hierbei also nicht um eine Erweiterung von G bzw. SO-Flächen sondern lediglich um eine Umwandlung von im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Bauflächen.

Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB bleibt somit gewahrt.

5 Bestandsaufnahme

Der Ergänzungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 294 befindet sich südlich des vorhandenen Gewerbe-/Sondergebietes beidseitig der Straße Schulten Sundern und westlich des Emsdettener Dammes/B 481 und wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche (überwiegend Maisacker) genutzt.

Aufgrund der Bundesstraße 481 sowie aus verkehrsbedingten Gründen ist die Erschließung **nicht** von der B 481 aus vorzusehen, ebenso sind Abstände zur Bundesstraße hin einzuhalten.

Die Topografie des Plangebietes ist relativ planeben; ein leichtes Gefälle in östlicher Richtung ist zu verzeichnen.

Das Bodengutachten weist aus, dass die Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist, wobei die Grundwasserflurabstände nach Osten hin leicht zunehmen.

Altlasten sowie denkmalpflegerische/bodendenkmalpflegerische Belange sind in diesem Bereich nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

6 Planung

Wie bereits zuvor geschildert, wird der Bebauungsplan Nr. 294 ergänzt, um hier ein Autohaus zu etablieren.

Im Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung „Sondergebiet: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb/Autohandel" mit der Zulässigkeit von:

Groß- und Einzelhandel für Kraftfahrzeuge,
Groß- und Einzelhandel für Kfz-Zubehör,
Kraftfahrzeugwerkstätten,
den Kraftfahrzeughandel ergänzende Dienstleistungen,

festgesetzt.

Eine Einzelhandelsnutzung mit der Überschreitung der Grenze zur Großflächigkeit (über 700 m² Verkaufsfläche) bedingt nach § 11 Abs. 3 BauNVO die Ausweisung eines Sondergebietes.

Somit werden nur großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO für den Autohandel zulässig.

Mit der Festlegung der zuvor aufgelisteten Zulässigkeiten werden Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente, aber auch für zentrenrelevante Rand- und Nebensortimente ausgeschlossen.

Negative Auswirkungen im Sinne von Verdrängung anderer Einzelhandelsnutzungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sind aufgrund dieser Festsetzung und da dieser Fachmarktsbereich bereits besteht und es sich hierbei lediglich um eine Erweiterung handelt nicht zu erwarten.

Die Ausweisung entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, den vorhandenen Betrieb mit seinen neuen geplanten Erweiterungsflächen in Mesum planungsrechtlich abzusichern und gleichzeitig weitere und andersartige Nutzungen auszuschließen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wohnnutzung, z. B. in Form von Betriebswohnungen, somit nicht zulässig ist.

Für das Plangebiet wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl entspricht bereits der für sonstige Sondergebiete zulässigen Obergrenze gemäß BauNVO.

Die Höhenentwicklung der in geschlossener Bauweise zu errichtenden Gebäude wird mit der Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen begrenzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan bestimmt. Um eine flexible Stellung der Baukörper zu ermöglichen, wurden die Baugrenzen großzügig festgesetzt.

Innerhalb des hier anvisierten Sondergebietes ist beabsichtigt auch eine Kraftfahrzeugwerkstatt sowie den Kraftfahrzeughandel ergänzende Dienstleistungen (z.B. eine Waschstraße) einzurichten. Entsprechend dem Abstanderlass benötigen KFZ-Werkstätten generell einen Abstand von 100 m zur nächst gelegenen Wohnbebauung. Je nach Lage der Werkstatt ist bzw. wird bauordnungsrechtlich sichergestellt, dass durch geeignete aktive bzw. passive Maßnahmen die nordwestlich gelegene Wohnbebauung Am Schultenhof nicht beeinträchtigt wird (vergl. hierzu „Monitoring").

Die verkehrliche Erschließung des Autohauses ist über die Straße Schulten Sundern gewährleistet.

Die nach § 51 BauO NRW notwendigen Stellplätze sind auf dem Betriebsgelände unterzubringen.

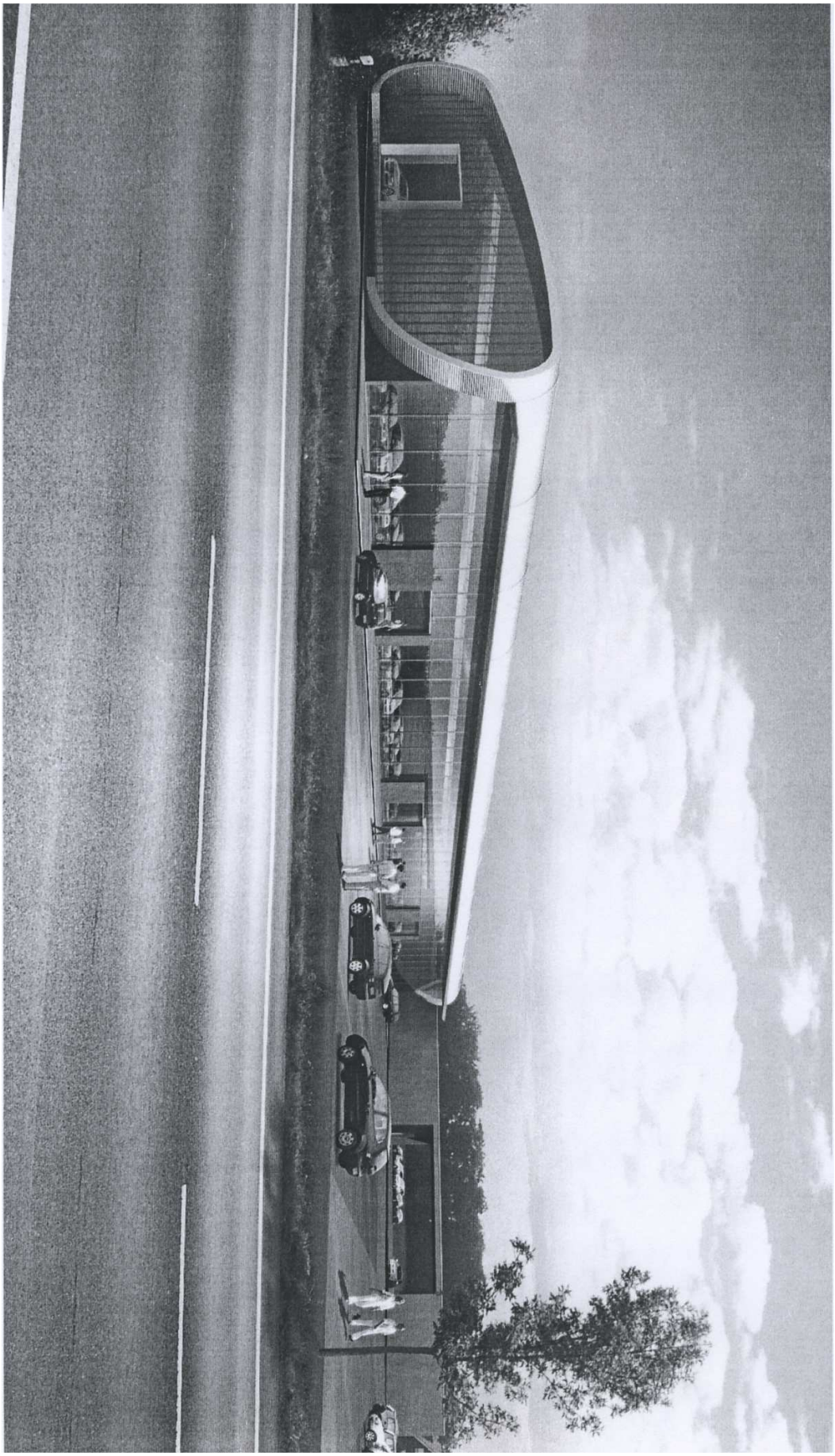
Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch die Stadtwerke Rheine GmbH sichergestellt.

Für das Plangebiet liegt ein Versickerungsgutachten vor. Das Gutachten weist aus, dass die Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist.

Das anfallende Schmutzwasser soll dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Dechant-Römer-Straße zugeleitet werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzuklären, da es sich bei dem Betrieb um einen großflächigen Sonderbau handelt und für die Baugenehmigung ein Brandschutzkonzept, welches die Löschwasserversorgung absichert, erarbeitet werden muss.

In der nachfolgenden Skizze ist in der isometrischen Darstellung das zukünftig städtebaulich markante Autohaus im östlichen Ortseingangsbereich von Mesum dargestellt.



7 Umweltbericht

7.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Inhalt der 1. Ergänzung des seit 2001 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 294 ist die südliche Erweiterung des bestehenden, ca. 5 ha großen Gewerbe- und Sondergebietes auf einer etwa 1 ha großen, bisher noch landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Im Ergänzungsbereich wird ein „Sondergebiet: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb/Autohandel" mit der Zulässigkeit von Groß- und Einzelhandel für Kraftfahrzeuge und für Kfz-Zubehör, sowie von Kfz-Werkstätten und den Kraftfahrzeughandel ergänzende Dienstleistungen festgesetzt. Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Ziel dieser Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 294 ist es, die am Standort vorgesehene Neuansiedlung eines Autohauses zu ermöglichen bzw. planungsrechtlich vorzubereiten. Das projektierte Bauvorhaben dient der weiteren Entwicklung eines bereits seit vielen Jahren im Ortsteil Hauenhorst ansässigen Autohandels, der einen ergänzenden Verkaufsstandort im Gewerbegebiet Mesum-Süd anstrebt.

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

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind (s. Tabelle 1).

Insbesondere im Rahmen der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen, sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Rolle als Funktionsträger übernehmen (z.B. geschützte oder schutzwürdige Biotope als Lebensstätte streng geschützter Arten oder bedeutungsvolle Grundwasserleiter in ihrer Rolle im Naturhaushalt oder als Wasserlieferant). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und ggfs. weiterzuentwickeln.
Die wesentlichen Zielaussagen der für die Planung relevanten Fachgesetze sind in der nachfolgenden Tabelle als Übersicht dargestellt

Tab. 1: Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.
	Bundesimmissionsschutzgesetz incl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Escheinungen).

Schutz-gut	Quelle	Zielaussage
Tiere und Pflanzen	Bundesnatur-schutzgesetz / Land-schafts-gesetz NW	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass ☐ die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, ☐ die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, ☐ die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie ☐ die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetz-buch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere 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 sowie ☐ die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.
Boden	Bundesboden-schutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind ☐ der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als ☐ Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, ☐ Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, ☐ Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), ☐ Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, ☐ Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, ☐ der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, ☐ Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, ☐ die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.
	Baugesetz-buch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaus-haltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswas-ser-gesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.

Schutz-gut	Quelle	Zielaussage
Landschaft	Bundesnatur-schutzgesetz / Land-schaftsgesetz NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Land-schaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generatio-nen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erho-lungswertes von Natur und Landschaft.

Direkte, für das eigentliche Plangebiet relevante Ziele von Fachplänen existieren in Form des Regionalplanes und des Landschaftsplanes IV Emsaue-Nord. Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes sind in Rheine nicht vorhanden.

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Münster, Teilabschnitt Münsterland, stellt in Nordrhein-Westfalen gleichzeitig auch den Landschaftsrahmenplan dar, der durch die Landschaftspläne zu konkretisieren ist. Die für den Planbereich relevanten Aussagen des Regionalplanes sind Kap. 7.2.1.1 zu entnehmen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanergänzung befindet sich am Rand des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes IV Emsaue Nord des Kreises Steinfurt. Der Landschaftsplan trifft für das Plangebiet und sein direktes Umfeld keine konkreten, rechtsverbindlichen Festsetzungen. Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes weist für den Planbereich und die südlich liegenden Ackerflächen als Ziel der Landschaftsentwicklung die „Anreicherung" der Eschlagen aus. Dies beinhaltet das Ziel der Erhaltung der Eschflächen als landwirtschaftliche Nutzflächen und kulturhistorisches Zeugnis, sowie die Anreicherung einer alten Kulturlandschaft mit naturraumtypischen Biotopen (vor allem Säume und Raine aber auch Eingrünungen von Hofstellen, z. B. mit Obstwiesen), bei gleichzeitiger Erhaltung des offenen Charakters der Eschlagen.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Planungsrechtliche Vorgaben : Der Regionalplan Teilabschnitt Münsterland stellt den Planbereich überwiegend als Wohnsiedlungsbereich und teilweise als Agrarbereich dar. Wie der gesamte Siedlungsraum von Mesum, ist auch der Planbereich im Regionalplan als Bereich zum Schutz der Gewässer dargestellt. Ein Wasserschutzgebiet ist im Planungsraum nicht ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen. In einem Parallelverfahren wird derzeit die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine durchgeführt. Hiermit erfolgt die Änderung in ein spezifiziertes Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb/Autohandel".

Die südlich und westlich direkt angrenzenden Freiflächen sind im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, wobei an der Süd- und Westseite des Ergänzungsbereiches ein etwa 10 m breiter Grünflächenstreifen ausgewiesen ist.

Für den Planbereich und für die nähere Umgebung bestehen keine planungsrechtlichen Vorgaben zum Schutz von Natur und Landschaft.

Anthropogene Nutzungen und Einflüsse : Der Planbereich liegt am südöstlichen Rand der bebauten Ortslage von Mesum und wird aktuell noch als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt, wobei die zusammenhängend bewirtschaftete Fläche eine Größe von ca. 6 ha hat. An die Ackerfläche schließt in westliche Richtung ein Waldbestand an, der bis unmittelbar an den bebauten Ortsrand heran reicht. Die westliche Begrenzung des Plangebietes weist einen Abstand von ca. 80 m zum Waldrand auf.

Nördlich angrenzend an den Planbereich befinden sich die bereits bebauten Flächen eines Baustoffhandels und eines Schaltanlagenherstellers. An das etwa 5 ha große Gewerbegebiet beidseitig der Straße Schulten-Sundern grenzt westlich neu entstandene Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 295 „Wohnpark Mesum" an. Das im Umfeld der historischen Hofstelle „Schulte-Mesum" entstandene Wohngebiet hat eine Größe von etwa 7,5 ha und ist mittlerweile weitestgehend bezogen.

An der Ostseite des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 481 „Emsdettener Damm". Zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 294 und der Fahrbahn liegt ein etwa 7 m breiter Grünstreifen mit Straßenseitengraben und Einzelbäumen sowie teilweise auch schmalen Strauchheckenelementen

Der Planbereich ist in erheblichem Umfang durch die Ortsrandlage geprägt und durch die Einflüsse der südlich und östlich direkt angrenzenden Gewerbe- und Verkehrsflächen sowie eine intensive landwirtschaftliche Flächennutzung vorbelastet.

Naturräumliche Gliederung : Das Plangebiet gehört zur Naturräumlichen Haupteinheit *Westmünsterland* und hier zur Untereinheit 544.09 Hollicher Feld, welche sich westlich des Münsterländer Emstales erstreckt. In diesem flachen Talsandgebiet treten vereinzelt Grundmoräneninseln und Dünenfelder auf. Ursprünglich stockten auf den grundwassernahen Standorten feuchte Stieleichen-Birkenwälder und auf den trockenen Flugsanden trockene Stieleichen-Birkenwälder. Dort wo Grundmoräneninseln mit lehmigem Geschiebe im Untergrund auftreten, stellten sich trockene Eichen-Buchenwälder ein. Nach weitgehender Rodung der Wälder war das Gebiet lange Zeit verheidet, bis es dann, mit Intensivierung der Land- und Forstwirtschaft, überwiegend in Ackerland und Kiefernforste umgewandelt wurde.
Etwa 200 m östlich der Bundesstraße 481 beginnt die naturräumliche Einheit 540.40 „Münsterländer Emstal". Charakterisiert wird der Naturraum durch die Ems, die sich in weiten Mäandern relativ flach in die Niederungslandschaft eingeschnitten hat. Dieser Naturraum ist heute weitestgehend als Naturschutzgebiet und FFH-Gbiet Emsaue geschützt.

Geologie und Boden : Die Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen weist für den Planbereich und sein weiteres Umfeld fluviatile Ablagerungen aus dem Pleistozän aus. Es handelt sich dabei um fein- bis mittelsandige, teils auch schluffige Sedimente der Ems. Diese, als Uferwall bezeichneten Ablagerungen, haben sich bei Hochflutphasen der Ems während der Weichsel-Kaltzeit gebildet und treten beiderseits des Emstales verbreitet auf.

Die Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Blatt L 3710 Rheine, weist für den Planbereich Plaggenesch aus. Die Eschböden haben sich auf den ursprünglich relativ armen, sandigen Böden über einen langen Zeitraum durch den vom Menschen zur Bodenverbesserung durchgeführten Humus- und Plaggenauftrag gebil-

det. In den historischen Siedlungsrandbereichen, auf den alten Ackerstandorten, ist der so entstandene Bodentyp Plaggenesch in Rheine noch relativ weit verbreitet, wenngleich heute auch bereits vielfach bebaut.

Aufgrund der im Planbereich aktuell noch bestehenden Ackernutzung, wird der charakteristische Bodenaufbau des Plaggenesch im Ergänzungsbereich noch weitestgehend erhalten sein. In Anbetracht der Flächengröße und der relativ hohen Fruchtbarkeit hat der Boden zudem eine relativ hohe Bedeutung als landwirtschaftlicher Produktionsstandort. Nach der „Karte der schutzwürdigen Böden NRW (BK 50)" des Geologischen Dienstes NRW ist der im Plangebiet anstehende Plaggenesch, insbesondere aufgrund seiner kulturgeschichtlichen Archivfunktion und auch seiner regional hohen Bodenfruchtbarkeit als besonders schützenswerter Boden dargestellt.

Bodenbelastungen mit Schadstoffen, Altablagerungen oder entsprechende Verdachtsflächen sind für den Planbereich und sein unmittelbares Umfeld derzeit nicht bekannt.

Nach einer für den Bereich des Gewerbegebietes „Mesum Süd" und das Baugebiet „Wohnpark Mesum" durchgeführten Bodenuntersuchung (Hinz Geo-Technik, 1999), ist der Bodenaufbau unter einer ca. 35 cm starken, humosen Mutterbodendecke, durch Fein- bis Mittesande mit zumeist schwachem Schluffanteil gekennzeichnet. In Teilbereichen wurden bis in Tiefen von ca. 3 m auch eingelagerte, stärker schluffhaltige Schichten angetroffen. Für den Planbereich ist nach den Ergebnissen der Bodenuntersuchung von einem Grundwasserstand von ca. 36,00 bis 35,00 m +NN, und damit ca. 4-5 m unter Flur auszugehen. Hinsichtlich der Versickerungsmöglichkeit ist für den hier zu beurteilenden Planbereich von einer ausreichenden Durchlässigkeit der oberflächennahen Bodenschichten auszugehen, so dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück möglich ist.

Wasser : Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Nach der hydrogeologischen Karte von Nordrhein-Westfalen liegt der Grundwasserflurabstand im Planbereich zwischen 4,0 bis 6,0 m unter Flur. Der Planbereich ist zudem als Grundwasserleiter mit geringer Mächtigkeit und guter Porendurchlässigkeit oder als Grundwasserleiter mit großer Mächtigkeit und geringer Porendurchlässigkeit dargestellt.

Oberflächengewässer kommen weder im Ergänzungsbereich, noch in dessen näherer Umgebung vor.

Luft : Der östliche Teil des Planbereiches ist durch Schadstoffemissionen aus dem Straßenverkehr auf der anliegend verlaufenden B 481 vorbelastet. Die Bundesstraße ist zwischen Mesum und Emsdetten aktuell mit etwa 14.000 Fahrzeugen/Tag belastet. Deutliche Schadstoffimmissionen sind insbesondere in einem Sektor von bis zu 50 m Breite beiderseits der Bundesstraße zu erwarten. Genauere Angaben zu den Schadstoffbelastungen aus dem Straßenverkehr liegen für das Plangebiet und sein näheres Umfeld jedoch nicht vor.

Für den westlichen Teil des Geltungsbereiches bestehen nach heutigem Kenntnisstand keine erheblichen Belastungen durch Schadstoffimmissionen. Von den südlich angrenzenden Gewerbebetrieben und der südwestlich liegenden Wohnbebauung gehen keine schwerwiegenden Schadstoffemissionen aus. Weitere rele-

vante Emissionsquellen sind im näheren Umfeld des Ergänzungsbereiches nicht vorhanden.

Lärm : Der Planbereich ist durch Verkehrslärmimmissionen ausgehend vom Fahrzeugverkehr (ca. 14.000 Kfz/Tag) auf der östlich anliegenden Bundesstraße 481 teilweise erheblich vorbelastet.

Nach den Ergebnissen einer schalltechnischen Untersuchung für den Bereich der Bebauungspläne Nr. 294 „Gewerbegebiet Mesum-Süd" und Nr. 295 „Wohnpark Mesum" (Uppenkamp & Partner, Sept. 2000) werden an der Westseite der B 481 die geltenden Orientierungswerte für Gewerbegebiete gemäß der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau (65 dBA tagsüber und 50 dBA nachts) in einem Bereich von ca. 20 m Abstand zur Fahrbahn für den Tagwert und 40-50 m für den Nachtzeitraum überschritten.

Andere erhebliche Lärmquellen sind im Umfeld des Planbereiches nicht vorhanden.

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

Das Vorhabengebiet weist ein weitgehend unbewegtes Relief und eine offene Landschaftsstruktur ohne direkt angrenzenden nennenswerten Gehölzbestand. Aufgrund der Geländesituation ist von einer normalen Strahlungsbilanz, ausgeprägten Temperaturamplituden mit relativ starker nächtlicher Abkühlung, normalen Feuchteschwankungen und nur gering reduzierten Windgeschwindigkeiten und somit einem guten Luftaustausch auszugehen.

Biotoptypen, Flora und Fauna : Aufgrund der Lage des Planbereiches angrenzend an den verdichtet bebauten Siedlungsrand und eine stark befahrene Bundesstraße, und in Anbetracht der intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung, ist insgesamt von einer geringen ökologischen Wertigkeit der überplanten Fläche auszugehen.

Auch die betroffenen, schmalen Randstreifen an der Süd- und Ostseite der Ackerfläche und die Straßenseitenfläche der Bundesstraße weisen keine hochwertigen Vegetationsstrukturen auf. Die Säume werden von wenigen, weit verbreiteten Pflanzenarten der Ruderal- und Grünlandgesellschaften besiedelt. Auf der Ackerfläche ist aufgrund des üblichen Herbizideinsatzes keine nennenswerte Ackerwildkrautflora vorhanden.

Für die Fauna bietet der stark vorbelastete und strukturarme Planbereich keine wesentlichen Habitatqualitäten und Lebensraumfunktionen. Die betroffene Ackerfläche ist insbesondere als Nahrungsraum für wenige, allgemein weit verbreitete Arten des Siedlungsrandes und der Agrarlandschaft sowie der Waldrandbereiche von gewisser Bedeutung.

Als bedeutsamer Lebensraum und Biotopverbundfläche von regionaler Bedeutung, ist der westlich liegende Waldkomplex Schulten-Sundern hervorzuheben, der sich in einer Breite von etwa 500 m südlich der bebauten Ortslage von Mesum, bis zum Emsdettener Stadtgebiet erstreckt. Die in einem Abstand von etwa 80 m zum Planbereich liegende Waldfläche weist, im Gegensatz zu den ansonsten vorherrschenden Kiefernforsten, noch bodenständigen Buchen-

Eichenmischbestand auf und beinhaltet auch ökologisch wertvolles Buchen-Altholz mit mehreren Höhlenbäumen. In dem Waldkomplex kommen unter anderem gefährdete Höhlenbrüter wie Hohltaube, Grünspecht und Dohle vor.

7.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die vorgesehene südliche Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebietes, würden die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung sicher langfristig beibehalten werden. Aufgrund der relativ günstigen standörtlichen Gegebenheiten und in Anbetracht der derzeitigen agrarökonomischen Situation, ist eine Flächenstilllegung oder Nutzungsextensivierung und damit eine positive Entwicklung des Umweltzustandes auf diesem Standort wenig realistisch. Gegenüber dem heutigen Zustand von Natur und Landschaft würden sich also insgesamt voraussichtlich keine wesentlichen Änderungen ergeben.

7.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch : Mit Umsetzung der Planung wird eine landwirtschaftliche Nutzfläche teilweise bebaut. Damit geht ca. 1 ha landwirtschaftlicher Produktionsfläche relativ hoher Wertigkeit verloren.

Mit Durchführung der Bauarbeiten im Planbereich wird es zeitlich begrenzt zu Beeinträchtigungen der nordwestlich vorhandenen Wohnbebauung durch Lärmentwicklung und stoffliche Emissionen kommen. Dauerhaft ergeben sich visuelle Beeinträchtigungen der unmittelbar an die derzeitige Ackerfläche angrenzenden Wohngrundstücke durch ein Vorrücken der gewerblich bebauten Fläche auf den bisher freien Landschaftsraum. Des Weiteren können für die Wohnbebauung im näheren Umfeld des Planbereiches betriebsbedingte Beeinträchtigungen insbesondere durch Lärmemissionen aus dem Werkstattbetrieb und den Fahrzeugbewegungen auf Parkplatz- und Ausstellungsflächen entstehen.

Das Vorrücken der gewerblichen Bebauung in den landwirtschaftlich geprägten Freiraum führt zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im wohnungsnahen Umfeld des nordwestlich liegenden Wohngebietes und beeinträchtigt in gewissem Umfang die Naherholungsfunktion.

Die auf den Planbereich einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße 481 können im östlichen Teil zu Beeinträchtigungen von Büro- und Aufenthaltsräumen des projektierten Gewerbebetriebes führen. Allerdings werden nach bisherigem Kenntnisstand die für Gewerbegebiete geltenden Orientierungswerte der DIN 18005, für den hier ausschließlich relevanten Tageszeitraum, bereits ab einem Abstand von 20 m zur Fahrbahn eingehalten. Da mit der Bebauung ohnehin ein Mindestabstand von 20 m zur Bundesstraße einzuhalten ist, wird davon ausgegangen, dass eine Einhaltung der Orientierungswerte ohne besondere Schallschutzmaßnahmen gewährleistet ist.

Schutzgut Pflanze : Der gesamte Ergänzungsbereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Da im Planbereich und seinem direkten Umfeld keine hochwertigen Vegetationsstrukturen vorhanden sind, kommt es zu keiner Zerstörung ökologisch wertvoller Habitatstrukturen. Aufgrund der erheblichen Vorbelastungen durch intensive Landwirtschaft und teils erhebliche Schadstoffeinträge

aus dem Straßenverkehr und in Anbetracht der Kleinflächigkeit sowie des geringen Entwicklungspotenzials der überplanten Fläche, ist der Eingriff insgesamt als relativ gering zu beurteilen. Allerdings gehen mit Umsetzung des projektierten Vorhabens ca. 8.000 qm Vegetationsstandort durch Versiegelung und Überbauung dauerhaft verloren.

Negative Auswirkungen des Vorhabens auf schutzwürdige Pflanzengesellschaften oder Standorte im näheren Umfeld des Planbereiches sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Tier : Die zum Schutzgut Pflanze bereits ausgeführten erheblichen Vorbelastungen und strukturellen Defizite der überplanten Fläche, das nur geringe Artenspektrum und die nur relativ geringe Flächengröße des Ergänzungsbereiches bedingen insgesamt einen verhältnismäßig geringfügigen Eingriff in faunistische Lebensgemeinschaften und Habitatstrukturen. Mit Überbauung und Neuversiegelung von ca. 8.000 qm Ackerfläche geht jedoch potentieller Lebensraum der Fauna verloren. Insbesondere für Bodenorganismen resultiert aus der Überbauung belebter Bodenschichten ein Totalverlust des bisherigen Lebensraumes.

Eine Beeinträchtigung seltener oder geschützter Tierarten ist nach bisherigem Kenntnisstand nicht gegeben. Auch der etwa 80 m westlich liegende, ökologisch hochwertige Waldbestand und der Lebensraumkomplex aus Waldrand und offener Agrarlandschaft, wird durch das weitere Vorrücken der gewerblichen Bebauung insgesamt nicht wesentlich beeinträchtigt.

Schutzgut Boden : Mit Umsetzung des projektierten Vorhabens geht auf einer Fläche von etwa 1 ha ein als besonders schützenswert eingestufter, kulturhistorisch bedeutsamer Eschboden durch Abtrag, Überbauung und Versiegelung oder Überdeckung und Veränderungen des Bodenaufbaus unwiederbringlich verloren. Zudem werden die bodenökologischen Funktionen (als Standort der Vegetation, als Lebensraum der Bodenlebewelt, als Retentionsraum für Niederschlagswasser sowie als Filter- und Puffer infiltrierter Schadstoffe) auf der überplanten Fläche zerstört.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der projektierten gewerblichen Nutzung und der kulturhistorisch bedeutsamen Bodenstrukturen, resultieren aus der Planung insgesamt erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser : Für das im Planbereich projektierte Bauvorhaben ist eine weit reichende Flächenversiegelung erforderlich, um der Gefahr von möglichen Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser vorzubeugen. Mit einer Festsetzung im Bebauungsplan, dass unbelastetes Niederschlagswasser über geeignete Retentionseinrichtungen vollständig auf dem Grundstück zu versickern ist, lassen sich erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Grundwasserneubildung oder eine etwaige Belastung der örtlichen Vorfluter durch ungebremsten Oberflächenabfluss weitgehend vermeiden.

Aufgrund des weiten Grundwasserflurabstandes und der überlagernden feinkörnigen Deckschichten ist das Risiko von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser für den Planbereich als relativ gering zu beurteilen. Auch Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Die mit der Planung vorbereitete gewerbliche Nutzung wird unter Beachtung der erforderlichen Schutz- und Minderungsmaßnahmen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser hervorrufen.

Schutzgut Luft : Es ist davon auszugehen, dass durch die projektierte Bebauung und gewerbliche Nutzung im Ergänzungsbereich keine merklichen Veränderungen der heute gegebenen Luftqualität entstehen werden.

Für den östlichen Teil des Ergänzungsbereiches sind die Vorbelastungen durch Schadstoffimmissionen aus dem Straßenverkehr auf der B 481 zu beachten. Aufgrund der weitgehend offenen Geländestrukturen und guten Durchlüftung des Standortes, sowie des mit der Bebauung einzuhaltenden Mindestabstandes von 20 m zur Fahrbahn der B 481, werden jedoch insgesamt keine erheblichen Belastungen für Büro-, Arbeits- oder Aufenthaltsräume des Gewerbebetriebes erwartet.

Schutzgut Klima : Die klimatische Ausgangssituation wird sich bei Realisierung der im Planbereich vorgesehenen Bebauung nicht wesentlich verändern. Insgesamt wird, aufgrund der relativ geringen Flächeninanspruchnahme und der überwiegend offenen Geländestrukturen weiterhin von einer guten Durchlüftung auszugehen sein.

Schutzgut Landschaft : Mit der Umsetzung der Planung wird die Bebauung um etwa 70 m in den weitgehend offenen, landwirtschaftlich geprägten Freiraum vorrücken und sich der bisher klar definierte Ortsrand merklich in südliche Richtung verschieben.
Die Planung steht im Widerspruch zu den im Landschaftsplan IV Emsaue Nord konkretisierten Zielen der Landschaftsentwicklung, die eine Erhaltung der offen strukturierten, landwirtschaftlich genutzten Eschflächen und eine Anreicherung mit naturraumtypischen Biotopelementen der Kulturlandschaft vorsehen. Daher ist, trotz des relativ geringen landschaftsästhetischen Wertes der überplanten Fläche von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft auszugehen.

Schutzgut Kulturgüter : Nach derzeitigem Wissensstand sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld Kulturgüter, Bodendenkmäler und geowissenschaftlich schutzwürdige Objekte nicht vorhanden. Es sind daher keine Beeinträchtigungen für Kulturgüter zu erwarten.

Schutzgut Sachgüter : Sachgüter bestehen in Form der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzfläche und der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung und gewerblichen Bebauung.

Die mit der Bebauungsplanergänzung vorbereitete Erweiterung des Gewerbegebietes führt zu einem Verlust von ca. 1 ha landwirtschaftlicher Produktionsfläche. Die verbleibende Ackerfläche behält noch eine Größe von ca. 5 ha und ist weiterhin zusammenhängend und wirtschaftlich nutzbar. Es ergeben sich hier also nur geringfügige Beeinträchtigungen.
Für die nordwestlich direkt angrenzende Wohnbebauung könnte eine Minderung des Immobilienwertes entstehen, sofern es durch den im Planbereich projektierten Gewerbebetrieb zu Störungen oder Immissionsbelastungen kommen würde. Es ist daher auf entsprechende Immissionsschutz- bzw. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu achten.

Schutzgüter – Wechselwirkungen : Die Ausweisung von gewerblich genutzter Baufläche im bisher landwirtschaftlich genutzten Planbereich bewirkt umfangreiche Oberflächenversiegelungen, Zerstörung und Veränderungen des charakteris-

tischen Bodenaufbaus und der bodenökologischen Funktionen auf einer ca. 10.000 qm großen Fläche. Damit einhergehend kommt es zu dauerhaftem Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna, Veränderung des lokalen Wasserhaushaltes und Bodenaufbaus, und damit der wesentlichen Standortfaktoren für Vegetationsgesellschaften und faunistische Lebensgemeinschaften.

Für die im Umfeld des Planbereiches wohnenden Menschen ergeben sich teilweise negative Auswirkungen durch den Verlust von offenem Landschaftsraum bzw. einer Veränderung des Landschaftsbildes sowie möglicher Störungen und Immissionen durch den Gewerbebetrieb.
Die naturhaushaltlichen Funktionen sind im Planbereich durch die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung und durch die Nähe zu den bestehenden Gewerbeflächen sowie den Zerschneidungseffekt der Bundesstraße und die im östlichen Teil relevanten Schadstoffbelastungen aus dem Straßenverkehr bereits erheblich vorbelastet. Die Bebauungsplanergänzung verursacht daher und aufgrund der verhältnismäßig geringen Flächengröße insgesamt keine besonders schwerwiegenden zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt bzw. in natürliche oder naturnahe Wechselwirkungen der Schutzgüter.

7.2.4 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen : Die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft lässt sich in erster Linie durch alternative Standortentscheidungen erreichen. Bei der Ausweisung der Sondergebietsfläche handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes, dessen Standorteignung im Rahmen einer Flächennutzungsplan-Änderung, im Vergleich zu alternativen Standorten im Ortsteil Mesum untersucht wurde. Bei dieser in 2001 erfolgten Alternativenprüfung wurden insbesondere auch die Umweltbelange bzw. die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. das Konfliktpotenzial in Frage kommender Flächen bewertet.

Aufgrund der bereits stark anthropogen geprägten Strukturen des Planbereiches sind naturnahe oder wertvolle Biotopstrukturen im Ergänzungsbereich nicht vorhanden. Auch besteht mit dem nördlich vorhandenen Gewerbekomplex bereits eine starke Vorprägung und es sind die für die Erschließung sowie Ver- und Entsorgung des Sondergebietes notwendigen Infrastruktureinrichtungen schon vorhanden, so dass hierfür kein zusätzlicher Flächenverbrauch entsteht. Insofern berücksichtigt die bereits durch den Flächennutzungsplan der Stadt Rheine getroffene Standortwahl das Gebot der Eingriffsvermeidung. Diesbezüglich ist auch darauf zu verweisen, dass im Ortsteil Mesum aktuell keine geeigneten Flächen vorhanden sind, auf denen eine Wiedernutzung von bereits zuvor bebauten oder versiegelten Flächen im Sinne eines „Brachflächenrecyclings" möglich wäre.

Verminderungs- und Schutzmaßnahmen : Um Beeinträchtigungen der nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden, ist mit störenden Einrichtungen der im Sondergebiet festgesetzten, zulässigen Nutzung, wie Kraftfahrzeugwerkstatt oder Autowaschstraße, der nach der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 2. April 1998 erforderliche Mindestabstand von 100 m einzuhalten oder eine Beeinträchtigung durch geeignete, zusätzliche Immissionsschutzmaßnahmen zu vermeiden.

Zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird im Ergänzungsbereich des Bebauungsplanes an der West-, Süd- und Ostseite eine durch-

gehende, 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von heimischen Gehölzen festgesetzt.

Um Beeinträchtigungen des lokalen Wasserhaushaltes zu vermindern und eine Überlastung der Fließgewässersysteme zu vermeiden, ist das auf der Sondergebietsfläche anfallende, unbelastete Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Für die Versickerung ist eine Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.

Ausgleichsmaßnahmen : Gemäß der im BauGB für die Bauleitplanung geregelten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist eine naturschutzfachliche Bewertung und Bilanzierung des mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffes in Natur und Landschaft vorzunehmen. Für die vorliegende Bebauungsplanergänzung erfolgte diese Bewertung und Bilanzierung unter Anwendung der Arbeitshilfe des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen zur „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen" von 2001. Hierbei werden den einzelnen Lebensraumtypen, je nach ihrer ökologischen bzw. naturschutzfachlichen Wertigkeit, bestimmte Werteinheiten (Zahlenwerte von 0-10) zugeordnet und diese Werteinheiten mit der Flächengröße des betreffenden Biotoptyps multipliziert. In der Summe ergibt sich ein Zahlenwert, der mit dem auf gleiche Weise ermittelten Gesamtwert für den Planungszustand gegenübergestellt wird. Aus dieser Bilanzierung ist der Umfang des Eingriffes in Natur und Landschaft zu ersehen und lässt sich auch der Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen herleiten.

An den westlichen, südlichen und östlichen Außenseiten des Ergänzungsbereiches wird eine ca. 1.365 qm große Fläche, als planinterne Kompensationsfläche mit einem Bepflanzungsgebot festgesetzt. Die Pflanzgebotsfläche ist mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Vorhabenträger hat sich gegenüber der Stadt Rheine vertraglich verpflichtet, diese Gehölzanpflanzungen innerhalb eines Jahres nach Rechtsverbindlichkeit der Bebauungsplanergänzung umzusetzen.

Die Bewertung der mit der Bebauungsplanergänzung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft und der im Geltungsbereich festgesetzten Kompensationsmaßnahme ist aus der nachfolgenden Tabelle zu ersehen. Die Gegenüberstellung des Ausgangszustandes und des geplanten Zustandes gemäß der Festsetzungen der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 294 Kennwort: „Gewerbegebiet Mesum-Süd" ergibt ein Defizit von ca. 13.080 Werteinheiten.

Das ermittelte Kompensationsdefizit soll durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes kompensiert werden. Der Vorhabenträger hat sich in einem mit der Stadt Rheine geschlossenen städtebaulichen Vertrag verpflichtet, das Kompensationsdefizit auf eigene Kosten auszugleichen. Er beabsichtigt, die planexternen Kompensationsmaßnahmen gegen Kostenerstattung auf Flächen der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt durchführen zu lassen. Spätestens bis zum Satzungsbeschluss dieser Bebauungsplanergänzung ist eine entsprechende vertragliche Vereinbarung der Stadt Rheine vorzulegen. Damit müssen die Art der Kompensationsmaßnahme sowie die Flächengröße, die genaue Lage der Fläche und die Bewertung der Kompensationsmaßnahme angegeben werden.

Tab. 2: Eingriffsbewertung

Stadt Rheine Fachbereich Planen und Bauen 5.5 - Öffentliches Grün Twesten Januar 07

1. Ergänzung Bebauungsplan Nr. 294 Kennwort: "Gewerbegebiet Mesum-Süd"

Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft

Bewertung gem. der Arbeitshilfe des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr NRW zur "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen" von 2001

1. Ausgangszustand des Planbereiches

	Biotoptypen Code	Beschreibung der Biotoptypen	Fläche, qm	Bewertung Code	Grund-Wert	Korrektur-Faktor	Gesamt-Wert	Einzelflächen-Wert
	HA2	Ackerfläche, intensiv genutzt	10.052	3.1	2,0	1,0	2,0	20.104
	Gesamtflächenwert des Ausgangszustandes:		10.052					**20.104**

2. Zustand gemäß der Planung

	Biotoptypen Code	Biotoptyp	Fläche, qm	Bewertung Code	Grund-Wert	Korrektur-Faktor	Gesamt-Wert	Einzelflächen-Wert
	HN8 / HV1	SO, Sondergebiet großflächiger Einzelhandel/Autohandel Bauflächen incl. Nebenanlagen, Zufahrten u. Stellplätzen im Sinne von § 19 BauNVO, GRZ 0,6 + 50 % bis max. 0,8	8.042	1.1	0,0	1,0	0,0	0
	BD0 / BB0 / BF1	Grünfläche auf Gewerbegrundstück mit Pflanzgebot für standortheimische Laubgehölze, 5 m breit	1.365	8.1 / 8.2	6,0	0,7	4,2	5.733
	HM3	Grünfläche auf Gewerbegrundstück strukturarm, ohne Pflanzgebot	645	4.3	2,0	1,0	2,0	1.290
	Gesamtflächenwert des Planungszustandes:		10.052					**7.023**

3. Eingriffsbilanzierung:

Ausgangszustand minus Planungszustand der Ergänzung des Bebauungsplans: = Defizit: 13.081

7.2.5 Darstellung der wichtigsten anderweitigen Lösungsvorschläge

Anderweitige Lösungsvorschläge müssen sich am Geltungsbereich und der Zielsetzung des Bebauungsplanes sowie den planungsrechtlichen Voraussetzungen orientieren. Die mit dem Bebauungsplan verbindlich festgesetzte bauliche Nutzung als „Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb/Autohandel" dient ausschließlich der im Planbereich konkret projektierten Neuansiedlung eines Autohauses. Weitere bzw. andersartige Nutzungen sind auf Grund der Festsetzungen nicht möglich. Lage und Flächengröße des Planbereiches sind durch die Ausweisung der gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan vorgegeben.
Da die Planung einen konkreten Vorhabenbezug hat und die für die Bebauungsplanergänzung zur Verfügung stehende Fläche keine weiteren Spielräume und keine wesentlich anderen Gestaltungsmöglichkeiten zulässt, bestehen hier keine echten Planungsalternativen bzw. anderweitige Lösungsvorschläge.

7.2.6 Beschreibung der verbleibenden erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Die mit Realisierung der Planung entstehenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter können durch die oben dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nur bedingt tatsächlich vermieden oder ausgeglichen werden.

Dies gilt im vorliegenden Fall insbesondere für den Verlust von besonders schutzwürdigem Boden, für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und den Freiflächen- und Lebensraumverlust allgemein. Zudem kann es für die nordwestlich angrenzende Wohnbebauung zu Störungen, insbesondere durch zusätzliche Lärmimmissionen und visuelle Beeinträchtigungen kommen.

Aufgrund der relativ geringen Flächengröße des Ergänzungsbereiches und der für den Planbereich und sein Umfeld bestehenden Vorbelastungen durch die bereits bebaute Gewerbefläche und die östlich angrenzende Bundesstraße, ergeben sich aus der Umsetzung der Planung insgesamt aber keine schwerwiegenden Veränderungen und negativen Umweltauswirkungen, sofern effektive Immissionsschutzmaßnahmen für die nordwestlich liegende Wohnbebauung und eine Eingrünung des neu definierten Ortsrandes gewährleistet werden.

Der Verlust des als besonders schutzwürdig beurteilten Plaggeneschbodens lässt sich nicht kompensieren und verbleibt als erheblicher Eingriff. Es ist allerdings darauf zu verweisen, dass dieser Bodentyp im Bereich der Ackerflächen südlich des Planbereiches und auch östlich der B 481 noch relativ großflächig anzutreffen ist und hier voraussichtlich auch dauerhaft erhalten bleiben wird, da eine weitere bauliche Inanspruchnahme aus heutiger Sicht hier auszuschließen ist.

7.3 Zusätzliche Angaben

7.3.1 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben liegen insofern vor, als dass den ausgeführten Beschreibungen teilweise nicht detaillierte Einzeluntersuchungen zugrunde liegen. Die Angaben beruhen daher zum Teil auf der Auswertung des vorhandenen Kartenmaterials und vorhandener großräumiger Untersuchungen. Keine konkreten Angaben lagen zu den für den Planbereich relevanten Schadstoffimmissionen aus dem Straßenverkehr auf der angrenzenden Bundesstraße 481 vor.
Auf genauere vegetationskundliche und aktuelle faunistische Untersuchungen wurde verzichtet, da der Planbereich aufgrund der insgesamt intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Strukturarmut, sowie der landschaftlich teilweise isolierten Lage bereits stark anthropogen überformt ist und das Vorkommen seltener oder geschützter Arten nicht zu erwarten ist. Zudem lagen Aufnahmen der Biotoptypen und charakteristischer Pflanzengesellschaften sowie der Avifauna aus den im Jahr 2000 erstellten Grünordnungsplänen zu den Bebauungsplänen Nr. 294 „Gewerbegebiet Mesum-Süd" und Nr. 295 „Wohnpark Mesum" vor.

7.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Die planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen werden zum einen durch die zuständigen Fachabteilungen der Stadtverwaltung und zum anderen durch die zuständigen Umweltfachbehörden auf der Ebene der Kreisverwaltung Steinfurt und der Bezirksregierung Münster, im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung überwacht.

Hinsichtlich der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen, wird die Kompensationsmaßnahme zur Entwicklung von Gehölzstrukturen an den Außenseiten des Planbereiches von der Fachabteilung Öffentliches Grün durchgeführt. Die Kontrolle erfolgt ein Jahr nach Rechtsverbindlichkeit dieser Bebauungsplanergänzung. Die Ergebnisse der Durchführungskontrolle werden in das Kompensationsflächenkataster der Stadt Rheine eingegeben. Somit ist die Vollzugskontrolle und auch ge-

gebenenfalls eine spätere Entwicklungs- und Wirkungskontrolle der ökologischen Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen gewährleistet.

Da die planexternen Kompensationsmaßnahmen auf einer Fläche der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt durchgeführt werden sollen, erfolgt die Überwachung dieser Maßnahmen im Rahmen der von der Stiftung zu veranlassenden Maßnahmenumsetzung. Des Weiteren werden je nach Erfordernis oder nach den Vorgaben eines etwaigen Pflege- und Entwicklungsplanes durch den Kreis Steinfurt Entwicklungskontrollen durchgeführt oder veranlasst. Zudem wird die Maßnahmenfläche in das Kompensationskataster der Unteren Landschaftsbehörde eingetragen.

Immissionsschutzmaßnahmen zum Schutz der nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung werden im Baugenehmigungsverfahren nach den Vorgaben der Bezirksregierung Münster zur Auflage gemacht und deren Umsetzung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens und der Bauabnahmen durch die Bauordnung der Stadt Rheine überwacht.

Ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren wird das Gebot zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück bzw. die Herstellung von geeigneten Einrichtungen zur Versickerung durch die städtische Bauordnung überwacht. Zudem ist hierfür eine Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen. Die Einhaltung der Auflagen zur Entwässerung wird im Rahmen dieses Verfahrens, in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde von der Fachabteilung Stadtentwässerung des Fachbereiches Planen und Bauen der Stadt Rheine überwacht.

Außerdem ist die Durchführung der Bebauungspläne auch im Hinblick auf solche Umweltauswirkungen zu überwachen, die zwar im Umweltbericht und damit bei den planerischen Entscheidungen bedacht worden sind, bei denen aber gewisse Prognoseunsicherheiten bestehen. Dies ist in dem hier anstehenden Fall vor allem in Bezug auf mögliche Beeinträchtigungen der nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung der Fall. Sollten von dem projektierten Gewerbebetrieb trotz der durchzuführenden Verminderungs- und Schutzmaßnahmen erhebliche Störungen der Wohnnutzung ausgehen, wird davon ausgegangen, dass von den Bewohnern entsprechende Beschwerden an die Stadt Rheine oder die Fachbehörden des Kreises Steinfurt oder der Bezirksregierung Münster herangetragen werden und die fachlich zuständigen Stellen Überprüfungen durchführen und eventuell notwendige Maßnahmen veranlassen werden.

Eine Zusammenstellung der vorgesehenen Überwachungsmaßnahmen ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

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

Tab. 3: Monitoringkonzept

Monitoringkonzept	zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes-Nr.: 294 "Gewerbegebiet Mesum-Süd"				
Umweltauswirkung	**Überwachung erfolgt durch**		**Überwachungsmaßnahme**	**Zeitpunkt**	**Wiedervorlage**
Schutzgut "Mensch und seine Gesundheit"					
Emissionen des im Ergänzngsbereich projektierten großflächigen Einzelhanelsbetriebes/Autohandel mit Kraftfahrzeugwerkstatt, mögliche Störungen der nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung	**Stadt Rheine**	FB 5.6 Bauordnung	Auflagen zum Immissionsschutz im Baugenehmigungsverfahren, Überprüfungen bei Bauabnahmen, Kontrollen vor Ort bei Beschwerden	im Baugenehmigungsverfahren oder bei Beschwerden	
	Bezirksregierung Münster		Auflagen zum Immissionsschutz im Baugenehmigungsverfahren	im Baugenehmigungsverfahren	
			Immissionsmessungen im Plangebiet	bei Vorliegen von Beschwerden	
Schutzgut "Natur und Landschaft"					
Kompensationsmaßnahme innerhalb des Plangebietes: Herstellung der Gehölzanpflanzungen an den Außenseiten des Planbereiches	**Stadt Rheine**	FB 5.5 Öffentliches Grün	Prüfung der Bepflanzungsplanung, Abnahme nach Herstellung	1 Jahr nach Rechtskraft	30. April 2008
		FB 5.1 Stadtplanung	Eintragung in das städtische Kompensationskataster	nach Satzungsbeschluss der Bebauungsplanergänzung	
Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes voraussichtlich auf Flächen der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt	**Stadt Rheine**	FB 5.1 Stadtplanung	Eintragung in das städtische Kompensationskataster	nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes	
	Kreis Steinfurt	Naturschutzstiftung und Untere Landschaftsbehörde	Bauleitung und Abnahme bei Herstellung, Entwicklungskontrollen durch Begehungen, Eintragung in Kataster des Kreises	mit Herstellung der Maßnahme und anschließend nach Erfordernis oder Vorgaben eines Pflege- u. Entwicklungs-plans	
Verminderung des Oberflächenabflusses durch vollständige Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers	**Stadt Rheine**	FB 5.4 Stadtentwässerung	Prüfung im Baugenehmigungsverfahren, Kontrolle und Abnahme der hergestellten Entwässerungsanlagen	im Baugenehmigungsverfahren, und nach Herstellung des Bauvorhabens	30. Juni 2009
		FB 5.6 Bauordnung	Auflagen zur Entwässerung im Baugenehmigungsverfahren	im Baugenehmigungsverfahren	
	Kreis Steinfurt	Untere Wasserbehörde	Prüfung des Antrages auf Erlaubnis zur Versickerung nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz, Erlass von Auflagen	im Antragsverfahren nach § 7 WHG	
Schutzgut "Kultur- u. sonstige Sachgüter"					
-					

7.3.3 Zusammenfassende Darstellung des Umweltberichts

Die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 294, Kennwort „Gewerbegebiet Mesum-Süd" umfasst eine etwa 1 ha große Teilfläche einer insgesamt etwa 6 ha großen, intensiv genutzten Ackerfläche am südöstlichen Ortsrand von Rheine-Mesum.

Mit der Bebauungsplanergänzung wird südlich des bestehenden, weitgehend bebauten Gewerbegebietes „Mesum-Süd" ein Sondergebiet für die geplante Neuansiedlung eines Autohauses ausgewiesen. Für dieses Sondergebiet wird eine maximal zweigeschossige, geschlossene Bauweise und eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Der Ergänzungsbereich schließt in gesamter Breite von ca. 140 m an das Gewerbegebiet an und reicht 71 m weit auf die derzeitige Ackerfläche. An der Ostseite wird der Planbereich durch die Bundesstraße 481, Emsdettener Damm begrenzt. Nordwestlich des Planbereiches grenzt eine in den letzten Jahren entstandene, offene Wohnbebauung an.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die für die Bebauungsplanergänzung bestehenden planungsrechtlichen und städtebaulichen Voraussetzungen aufgezeigt und die heute gegebene Ausgangssituation von Natur und Landschaft sowie bestehende Vorbelastungen im Planungsraum erfasst und dargestellt. Anschließend wurde beschrieben und bewertet, wie sich die Umsetzung des Bebauungsplanes nach heutigem Kenntnisstand voraussichtlich auf die Schutzgüter Menschen, Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie auf die Wechselwirkungen dieser Schutzgüter auswirken wird.

Beeinträchtigungen ergeben sich insbesondere für das Schutzgut Boden, da der im Planbereich anstehende Bodentyp „Plaggenesch" aufgrund seiner kulturhistorischen Bedeutung und seiner relativ hohen Bodenfruchtbarkeit als besonders

schützenswert eingestuft wird und die großflächige Bodenversiegelung und Überbauung zur Zerstörung des charakteristischen Bodenaufbaus und des Bodenlebens auf der überplanten Fläche führen wird. Das Vorrücken der gewerblich bebauten Fläche in den offen strukturierten Landschaftsraum bewirkt zudem erhebliche Beeinträchtigungen bzw. Veränderungen des Landschaftsbildes. Die von dem Betrieb eines Autohandels mit Kfz-Werkstatt ausgehenden Lärmemissionen können zu erheblichen Beeinträchtigungen der nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung führen, sofern keine ausreichenden Immissionsschutzmaßnahmen eingehalten werden. Des Weiteren ergeben sich aus den Betriebsflächen und Gebäuden für diese Wohnbebauung visuelle Beeinträchtigungen gegenüber der derzeit noch bestehenden, offenen Ackerfläche.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden keine schwerwiegenden Beeinträchtigungen erwartet, da der Planbereich und sein Umfeld keine hochwertigen Lebensraumstrukturen aufweisen und zudem durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie durch Störungen, Schadstoffeinträge und Zerschneidungseffekte des Straßenverkehrs erheblich vorbelastet ist. Auch für die Schutzgüter Wasser, Luft und Klima werden aufgrund der relativ geringen Flächengröße und Empfindlichkeit des von der Planung betroffenen Bereiches keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet.

Zur Eingliederung des Bauvorhabens in die Landschaft bzw. zur Minderung visueller Beeinträchtigungen durch die in den offenen Landschaftsraum vorrückende Bebauung, werden an der gesamten Ost-, Süd- und Westseite jeweils 5 m breite Flächen zum Anpflanzen von Laubgehölzen im Bebauungsplan festgesetzt. Weitere Maßnahmen zur Kompensation der mit dem Vorhaben entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen auf Flächen der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt durchgeführt werden.

8 Sonstige Planung/entscheidungsrelevante Aspekte

Die Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 294, Kennwort: „Gewerbegebiet Mesum-Süd", der Stadt Rheine umfasst eine Fläche von 10.052 m². In einem städtebaulichen Vertrag wurden die Modalitäten zum Erwerb der Grundstücksfläche sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu dieser Ergänzung des Bebauungsplanes festgelegt.

Rheine, 7. Februar 2007

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Michaela Gellenbeck
Städt. Baurätin z. A.