Begründung

- Entwurf -

zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine

Kennwort: "Ems-Galerie"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: September 2011

Rheine
Leben an der Ems

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

4 VORBEMERKUNGEN 4

4.1 ANLASS DER PLANUNG/PLANERFORDERNIS 4

4.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 5

4.3 ÜBERGEORDNETE VORGABEN 5

4.3.1 RÄUMLICH FUNKTIONALE EINORDNUNG DER PLANUNG/AUSWIRKUNGEN AUF DIE VERSORGUNGSBEREICHE DER STADT RHEINE UND BENACHBARTER GEMEINDEN 7

5 BESTANDSAUFNAHME 8

4 ANTHROPOGENE NUTZUNGEN UND EINFLÜSSE 8

4.1 LAGE IM STADTGEBIET; PRÄGUNG 8
4.2 EMISSIONEN; IMMISSIONEN 8
4.3 VERKEHR/ VER- UND ENTSORGUNG 9
4.4 BODENKONTAMINATION; ALTLASTEN 9
4.5 NATUR UND FREIRAUM 9

6 PLANUNG, AUSWIRKUNGEN, MASSNAHMEN 10

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 10
5.2 EMISSIONEN, IMMISSIONEN 10
5.3 VERKEHR/VER- UND ENTSORGUNG 11
5.4 VER- UND ENTSORGUNG 11
5.5 HOCHWASSERSCHUTZ 12

7 UMWELTBERICHT 12

6.1 EINLEITUNG 12
6.1.1 Aufgabenstellung 13
6.2 INHALTE U. WICHTIGSTE ZIELE DES B-PLANES 14
6.2.1 Angaben zum Standort 14
6.2.2 Art des Vorhabens u. Festsetzungen 15
6.2.3 Umfang des Vorhabens u. Angaben zum Bedarf an Grund u. Boden 16
6.3 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES IM GELTUNGSBEREICH DES B-PLANES 17
6.3.1 Übergeordnete Planungen 17
6.3.2 Übergeordnete Pläne und naturschutzrechtliche Fachplanungen 18
6.4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT UND DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 20
6.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Aus wirkungen auf die Umwelt 20
6.5 DARSTELLUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE SCHUTZGÜTER 32
6.5.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 32
6.5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 33

6.5.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen ... 33
6.5.4 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen ... 34
6.6 ARTENSCHUTZPRÜFUNG ... 35
6.7 EINGRIFFSBETRACHTUNG ... 37
6.7.1 Eingriffsbilanzierung ... 38
6.7.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfes ... 38
6.7.3 Kompensationsmaßnahmen ... 39
6.8 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN ... 39
6.9. ZUSÄTZLICHE ANGABEN ... 39
6.9.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung ... 39
6.9.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen ... 40
6.9.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung ... 40
6.10 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG ... 40

8 SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE ... 41

7 UMSETZUNG; REALISIERUNG ... 41

4 Vorbemerkungen

4.1 Anlass der Planung/Planerfordernis

In zentraler Lage der Innenstadt Rheine soll ein Quartier, das gegenwärtig erhebliche städtebauliche Missstände aufweist, funktional und städtebaulich aufgewertet werden. Die Aufwertung des Bereiches „Im Coesfeld" umfasst dabei sowohl die Aktivierung von Brachflächen bzw. untergenutzten Bereichen, als auch die Aufwertung der Innenstadt durch attraktive Handelsnutzungen, die mit Wohnen und Büroflächen kombiniert werden sollen. Für einzelne Teilflächen ist in der Vergangenheit versucht worden, eine Aufwertung zu erzielen. Diese Versuche sind jedoch auf Grund unterschiedlichster Gründe gescheitert. Es hat sich gezeigt, dass nur ein ganzheitlicher Ansatz zur Entwicklung des Quartiers Aussicht auf Erfolg hat.

Nunmehr hat ein Projektentwickler die grundstücksmäßigen Voraussetzungen für eine Entwicklung des gesamten Quartiers geschaffen. Kernstück der projektierten Entwicklung stellt die Realisierung der „Ems-Galerie" dar. Diese Galerie wird ein Einkaufszentrum mit maximal 14.000 m² Verkaufsfläche aufnehmen, ergänzt wird dieses Angebot durch gastronomische Betriebe auf ca. 2.000 m² sowie Wohnungen und Büronutzungen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Flächen für die geplante Ems-Galerie als gemischte Baufläche/Kerngebiet bzw. Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dar. Die genannte Darstellung (Kerngebiet) lässt zwar grundsätzlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Einkaufszentrum zu, jedoch ohne die im vorliegenden Fall notwendige Steuerung der maximal zulässigen Gesamt-Verkaufsfläche und Vorgabe einer bestimmten Sortimentsstruktur. Die notwendige Prüfung, ob sich das Vorhaben räumlich-funktional in die Siedlungsstruktur der Stadt Rheine einfügt, ist nur möglich, wenn insbesondere eine maximale Größenordung sowie Sortimentsbindungen vorgeben werden. Diese Vorgaben sind ebenfalls Voraussetzung, um negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowohl der Stadt Rheine als auch der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB vermeiden zu können.

In parallel laufenden Verfahren – 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h – sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung der „Ems-Galerie" zur Quartiersentwicklung geschaffen werden. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sollen deshalb die für die „Ems-Galerie" benötigten Flächen umgewandelt werden in „Sondergebiet: Einkaufszentrum". Auf der Flächennutzungsplanebene wird zusätzlich die maximal zulässige Verkaufsfläche aufgenommen, während die Detailsteuerung – sortimentspezifische Obergrenzen – erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch eine differenzierte Sondergebietsfestsetzung vorgenommen wird.

4.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine bezieht sich auf ein innerstädtisches Quartier, das begrenzt wird durch die Ems in Osten, den Kardinal-Galen-Ring im Süden, die Münsterstraße als einer Nebenachse der Fußgängerzone im Westen und die Emsstraße als Haupteinkaufsstraße der Stadt Rheine im Norden. Der Änderungsbereich umfasst private Grundstücke und (öffentliche) Verkehrsflächen in einer Gesamtgröße von ca. 1,4 ha.

Der Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 1593 und 1549, durch die Ostseite der Straße „Im Katthagen", durch die Südseite der Emsstraße, durch die Ostseite der Straße „Im Coesfeld", durch die Nordseite des Flurstücks 157, durch die Ostseite des Flurstücks 157, durch die Südseite der Flurstücke 155 und 159, durch die Westseite des Flurstücks 164, durch die Nordseite der Flurstücke 557 und 703,
im Osten: durch die Westseite der Ems,
im Süden: durch die Nordseite des Kardinal-Galen-Ringes,
im Westen: durch die Ostseite der Münsterstraße.

Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 111, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.

4.3 Übergeordnete Vorgaben

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 vorliegende Flächennutzungsplanänderung.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Nordrhein-Westfalen konkretisiert die Inhalte des LRPro. 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 Flächennutzungsplanänderung 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 Flächennutzungsplanänderung 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 Verkaufsfläche auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und einer differenzierten Sortimentsbindung 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.

Dass das Einkaufszentrum in seiner Gesamtheit einen städtebaulichen integrierten Standort darstellt, ist in einer Wirkungsanalyse (Raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse eines geplanten Einkaufscenters in der Innenstadt von Rheine als Grundlage für die Bauleitplanverfahren, Junker und Kruse, Dortmund, Juni 2011)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 Be-

triebs- und Sortimentsstruktur durch verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan 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 Schreiben vom 11. August 2011 hat die Bezirksregierung Münster das landesplanerische Attest i. S. des § 1 (4) BauGB erteilt.

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.

4.3.1 Räumlich funktionale Einordnung der Planung/Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche der Stadt Rheine und benachbarter Gemeinden

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 Innenstadt 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 Nachbargemeinen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass das Vorhaben sowohl aus überörtlicher als auch aus örtlicher Sicht „zentrenverträglich" ist. Die dafür erforderlichen Maßgaben zur Größenordnung sowie zur Betriebs- und Sortimentsstruktur werden durch eine differenzierte Sondergebietsfestsetzung im Bebauungsplan umgesetzt.

5 Bestandsaufnahme

4 Anthropogene Nutzungen und Einflüsse

4.1 Lage im Stadtgebiet; Prägung

Der Bereich „Im Coesfeld" liegt innerhalb der westlichen Innenstadt von Rheine. Das Quartier wird auf der Südseite durch den Kardinal-Galen-Ring begrenzt, der als B 65 und Bestandteil des Inneren Ringes um die Innenstadt von Rheine eine optimale Verkehrsanbindung für den motorisierten Verkehr bietet.

Mit der Emsstraße und der Münsterstraße wird der Bereich sowohl nördlich als auch westlich an die Fußgängerzone angebunden. Die Emsstraße ist die Hauptachse des Einkaufsbereiches, die Münsterstraße ist im Laufe der letzten Jahre auf das Niveau einer Nebenachse zurück gefallen.

Das überplante Quartier grenzt im Osten an das Emsufer an. Das westliche innerstädtische Ufer wird im betroffenen Abschnitt geprägt durch die Hochwasserschutzmauer mit vorgelagertem Emsuferweg/Kettelerufer (Emsradweg).

Entsprechend der innerstädtischen Lage wird das Quartier baulich geprägt durch Geschäftshäuser entlang der Emsstraße und der Münsterstraße. In einzelnen Gebäuden finden sich Wohnungen in den Obergeschossen. Die Gebäude sind teilweise – insbesondere entlang der Münsterstraße – in einem baulich schlechten Zustand. Der zentrale innenliegende Bereich weist zwei große Freiflächen auf, die durch den Abbruch von Gebäuden entstanden sind, wobei eine Freifläche als Parkplatz genutzt wird. Darüber hinaus findet sich mit dem Hans-Niermann-Haus ein Gebäude, das zu sozialen Zwecken (Familienbildungsstätte) genutzt wird. Für diese Nutzung wird zurzeit ein neuer Standort durch Umbau der ehemaligen Volkshochschule der Stadt Rheine gesichert.

4.2 Emissionen; Immissionen

Auf den Änderungsbereich wirken zurzeit die Emissionen des Kardinal-Galen-Ringes als Hauptachse des innerstädtischen Verkehrs ein. Diese Emissionen stehen einer Aktivierung des Areals „Im Coesfeld" insbesondere als Einkaufszentrum generell nicht im Wege.

4.3 Verkehr/ Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt westlich des Kardinal-Galen-Ringes/B 65. Über diese Verkehrstrasse als Hauptverteilachse für den innerstädtischen Verkehr ist der Änderungsbereich direkt für den motorisierten Individualverkehr zu erreichen. Auch die Andienung des Einkaufszentrums kann hierüber 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. Damit ist die Anbindung an das in der Stadt Rheine vorhandene Radwegenetz gesichert. Darüber hinaus ist das Kettelerufer im Norden des Änderungsbereiches Bestandteil von überregionalen Radwegen, so dass auch hierüber die Anfahrbarkeit möglich ist.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine innerstädtische, weitgehend bebaute Fläche. Entsprechend der Lage ist das Gebiet derzeit vollständig an die technische Infrastruktur angebunden.

4.4 Bodenkontamination; Altlasten

Bei der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass der überplante Bereich durch Blindgänger oder andere Kampfmittel belastet ist. Auch bezüglich möglicher Altlasten sind bei der Stadt Rheine keine Hinweise auf eine Belastung bekannt.

4.5 Natur und Freiraum

Das Areal „Im Coesfeld" wird im Rahmen der Erstellung eines Umweltberichtes einer eingehenden Analyse sowohl der natürlichen Gegebenheiten als auch der vorhandenen Fauna und Flora unterzogen (s. Kap. IV Umweltbericht). Es wird deshalb an dieser Stelle auf eine detaillierte Beschreibung verzichtet.

6 PLANUNG, AUSWIRKUNGEN, MASSNAHMEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine bezieht sich auf das Quartier „Im Coesfeld". Dieses Areal wird begrenzt durch die Emsstraße als Haupteinkaufsstraße der Rheiner Innenstadt im Norden, der Ems in Westen, dem Kardinal-Galen-Ring im Süden und der Münsterstraße im Westen. Auslöser für die Änderung ist die Absicht, das betreffende Areal im Rahmen einer Quartiersentwicklung städtebaulich und funktional aufzuwerten. Wesentlicher Bestandteil dieser Aktivierung ist die Ansiedlung eines Einkaufzentrums mit ca. 14. 000 m² Verkaufsfläche und angegliederten Gastronomiebetrieben, Wohnungen und Büro- und Praxisflächen. Konkret sind folgende Änderungen projektiert:

Der Änderungsbereich ist gegenwärtig mit Ausnahme einer Fläche im Bereich „Hohe Lucht/Im Coesfeld" im Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche/Kerngebiet" dargestellt. Die angesprochene Ausnahmefläche ist als „Gemeinbedarfsfläche/Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" dargestellt; das Gebäude wird jedoch aufgegeben und die Nutzung verlagert. Auch wenn der Standort im innerstädtischen Nutzungsgeflecht als gemischte Baufläche bzw. als Kerngebiet festgelegt werden könnte, sollen diese Kennzeichnungen entsprechend der projektierten Nutzungart geändert werden in „Sondergebiet/Einkaufszentrum". Hierdurch können die Auswirkungen auf die Handelslandschaft von Rheine und der benachbarten Gemeinden zentrenverträglich gesteuert werden. Dabei wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die maximal zulässige Verkaufsfläche für das Einkaufszentrum auf 14.000 m² begrenzt. Die Flächen für gastronomische Nutzungen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung begrenzt. Die Flächen für Büros, Praxen oder Wohneinheiten werden generell nicht begrenzt, da von diesen Nutzungen keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rheine oder benachbarter Gemeinden zu erwarten sind.

Die Planung des Sondergebietes schafft keine Nutzungskonflikte mit dem umliegenden Stadtgebiet und wahrt so die geordnete städtebauliche Entwicklung. Die städtebaulichen Faktoren, wie Feinsteuerung der Art der Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die öffentlichen Verkehrsflächen, die Stellplätze, stadtgestalterische Aspekte sowie die Belange des Freiraums sind ausreichend in der verbindlichen Bauleitplanungsebene zu klären. Dies lässt sich so pauschal darstellen, da sich die geplante Nutzung trotz ihrer Dimension harmonisch in das homogene Umfeld eines Kerngebietes einfügt. Das städtebaulich-architektonische Konzept für den Komplex des Einkaufszentrums sieht eine Auflösung in einzelne Baukörper vor. Es wird der vorhandene Stadtgrundriss erhalten und maßvoll weiterentwickelt.

5.2 Emissionen, Immissionen

Aus der Realisierung eines Einkaufszentrums resultieren Emissionen auf die Nachbarschaft und auf die neuen Nutzungen im Bauvorhaben selbst (Wohnen,

Büros). Insbesondere durch die Andienung und den Parksuchverkehr werden (Lärm-)Emissionen entstehen. Diese Auswirkungen sind durch ein Fachgutachten untersucht worden (Schalltechnischer Bericht Nr. LL6934.1/01 zur Gewerbe- un Verkehrslärmsituation im Rahmen er Bauleitplanung zur „Ems-Galerie" in Rheine, Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen, 09. 06. 2011). Notwendige Immissionsschutzmaßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verbindlich festgesetzt. Dadurch werden Immissionskonflikte – insbesondere mit Blick auf die vergleichsweise geringe Störanfälligkeit der maßgebenden Nutzungen eines Kerngebietes – vermieden bzw. bewältigt. Dies gilt auch für die von den vorgesehenen gastronomischen Nutzungen ausgelösten Immissionen.

5.3 Verkehr/Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Anbindung an das vorhandene Verkehrsnetz erfolgt für das geplante Einkaufszentrum über den Kardinal-Galen-Ring/B 65. Die direkte Anfahrbarkeit der neuen Nutzungen (Einkaufszentrum, Gastronomie, Wohnen, Büros) für den motorisierten Individualverkehr wird über eine optimierte Zufahrt über den südlichen Abschnitt der Münsterstraße gesichert. Die vorhandene Verkehrsfläche muss hierfür erweitert werden. Da die straßenseitige Bebauung der östlichen Seite der Münsterstraße Teil des Bauprojektes wird, ist dies ohne Inanspruchnahme fremden Eigentums möglich.

Für den ruhenden Verkehr wird ein Parkhaus innerhalb des Einkaufszentrums errichtet, welches im südlichen Plangebiet verortet wird. Die Parkplätze werden bewirtschaftet und ergänzen so das innerstädtische Parkangebot nachhaltig und verträglich.

Ein Teil der vorhandenen öffentlichen Straßen im Quartier „Im Coesfeld" wird durch das Bauvorhaben Einkaufszentrum überplant: Insbesondere die Straßen „Im Coesfeld" und „Katthagen" sind hiervon betroffen. Lediglich zur Sicherung der weiterhin als Kerngebiet ausgewiesenen Bereiche Münster-/Emsstraße und Emsstraße/Kettelerufer/Im Coesfeld bleiben Erschließungsflächen als öffentliche Verkehrsflächen bestehen. Die Entwidmung und das Einziehungsverfahren für die überplanten öffentlichen Verkehrsflächen werden parallel zu den Bauleitplanverfahren durchgeführt.

5.4 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Umsetzung der Ems-Galerie sind bezogen auf die technische Infrastruktur Verlegungen oder Neutrassierungen von Versorgungsleitungen erforderlich. Die hiefür notwendigen Leitungstrassen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bereitgestellt.

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser aus dem Plangebiet wird gegenwärtig der Kläranlage Nord der Stadt Rheine zugeleitet. Bezüglich der zukünftigen Ableitung des Niederschlagwassers wird derzeit geklärt, ob hier eine gedrosselte direkte Einleitung in die Ems erfolgen kann. Die technischen Möglichkeiten hierzu werden derzeit untersucht und ggf. notwendige Konsequenzen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt bzw. im städtebaulichen Vertrag geregelt.

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

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.

5.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet grenzt an den Flusslauf der Ems an. Teile des Plangebietes liegen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Ems (Überschwemmungsgebietsverordnung „Ems" vom 28. 12. 2001). Der derzeit vorhandene Hochwasserschutz wird modifiziert: Teile der festen Hochwasserschutzmauer werden durch mobile Elemente ersetzt, wobei das Niveau des Hochwasserschutzes nicht verändert wird. Diese Vorgehensweise ist bereits mit der zuständigen Fachbehörde abgeklärt worden.

7 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" erstellt worden. Die Aussagen des Berichtes beziehen sich weitgehend auf die Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung, sie gelten damit 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.

6.1 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.

6.1.1 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 zur Zeit 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 Bestandteile gegliedert.

6.2 Inhalte u. wichtigste Ziele des B-Planes

6.2.1 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 Emsstraße (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.

6.2.2 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.

<u>Festsetzungen zur baulichen Nutzung:</u>
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 am 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.

6.2.3 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 0m².

6.3 Ziele des Umweltschutzes im Geltungsbereich des B-Planes

6.3.1 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 31.7.2009, in Kraft getreten 1.3.2010, 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 08.07.2004 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.

6.3.2 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 zur Zeit 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. 1.050ha. 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.

6.4. Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der Umweltauswirkungen

6.4.1 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.

6.4.1.1 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.

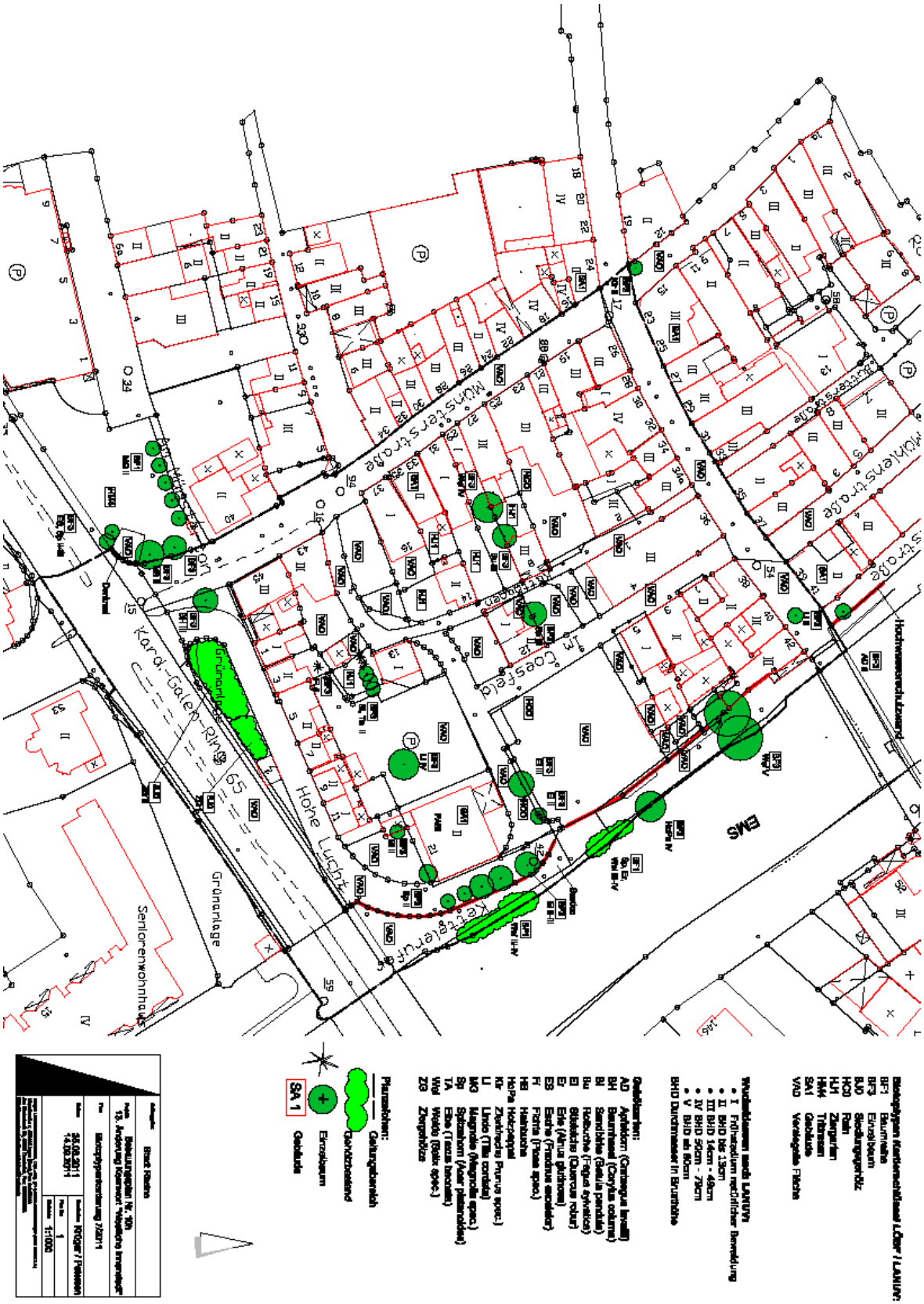
Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Nutzungsmöglichkeiten optimiert, es entstehen neue Geschäfte, Gastronomieeinrichtungen, Wohnungen und Dienstleistungseinrichtungen, die Infrastruktur wird sich erheblich verbessern, ebenso werden die Freiflächen (Straßenverkehrsfläche, Fußgängerbereiche) 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.

6.4.1.2 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


Mühlenstraße
Coesfeld
Hohe Lucht
Karl-Galen-Ring
Grünanlage
Seniorenwohnhaus
Kettelerhof
EMS
Hochwasserschutzdeich
Denkmal
Bestandsplan Kartiereinheiten LÖbbe / LAMLAH:
BF1 Baumreihe
BF2 Einzelbaum
BJG Strauchpflanzung
HG0 Park
HJ1 Ziergarten
HJ4 Trittrasen
HM1 Gebäude
SA1 Verkehrsfläche
VAD
Wurzelräumen gemäß LAMLAH:
I Frühabsturm rechtlicher Bewässerung
II BHD bis 13cm
III BHD 14cm - 49cm
IV BHD 50cm - 79cm
V BHD ab 80cm
BHD Durchmesser in Brusthöhe
Gehölzarten:
AO Apfeldorn (Crataegus lavallei)
BH Baumhasel (Corylus colurna)
BI Sandbirke (Betula pendula)
Bu Rotbuche (Fagus sylvatica)
Ei Stieleiche (Quercus robur)
Eb Eibe (Taxus baccata)
EB Esche (Fraxinus excelsior)
H Hainbuche
HoPa Holzapfel
Kir Zierkirsche Prunus spec.)
L Linde (Tilia cordata)
MG Magnolie (Magnolia spec.)
Sp Spitzahorn (Acer platanoides)
TA Eibe (Taxus baccata)
Wal Walnuß (Juglx regia)
ZG Zierapfelbäume
Pflanzabstand:
Gehölzbestand
Einzelbaum
Gebäude
SA 1
Gebäude
Einzelbaum
Gehölzbestand
Pflanzabstand:
Gehölzgruppenbereich
Bauantrag Nr. 10h
13. Änderung Kennwort "Modifizierte Innenlage"
Bestandsplan/Kartierung 2/2011
28.09.2011
14.03.2011
Rötger / Hellmann
1
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 ei-

nem 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 / vegtationsfreie 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 angelegt, 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 errheblich.

6.4.1.3 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. Zur Zeit 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.

6.4.1.4 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.

6.4.1.5 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.

6.4.1.6 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, mehrgeschossi-

ger 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.

6.4.1.7 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.

6.4.1.8 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.

6.4.1.9 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		*

6.5 Darstellung der Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

6.5.1 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.

6.5.2 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.

6.5.3 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 vorhandnen 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

6.5.4 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.

6.5.4.1 Schutzgut Mensch

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

6.5.4.2 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.

6.5.4.3 Schutzgut Boden

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

6.5.4.4 Schutzgut Wasser

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

6.5.4.5 Schutzgut Klima und Luft

Die Mikro- und makroklimatische Situation wird nicht verändert.

6.5.4.6 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft erfährt keine Veränderungen.

6.5.4.7 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.

6.6 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, Fransenfledermaus, 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.

6.7 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 Beein-

trächtigungen 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.

6.7.1 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.

6.7.2 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

6.7.3 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'

6.8 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 erhebliche 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.

6.9. Zusätzliche Angaben

6.9.1 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 – Arbeitshilfe 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.

6.9.2 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.

6.9.3 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.

6.10 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 ge-

ordnet 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 Standortefestgelegt. 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.

8 SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE

7 Umsetzung; 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 und die Projektorganisation (Lenkungsgruppe, Projektbeirat) geregelt worden. Die Umsetzung des Projektes wird durch einen noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag gesichert. 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.

Rheine, 20. September 2011

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

Im Auftrag

Stephan Aumann
Städt.Oberbaurat