



FIM Grundbesitz 2 Epsilon GmbH, Luitpoldstr. 48 b, 96052 Bamberg

Stadt Rheine  
Der Bürgermeister  
Klosterstraße 14  
48431 Rheine

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht

Unser Zeichen  
om/jl/akg

Datum  
21.02.2023

**„Ems Einkaufs Centrum“ östlich der Ems und westlich der Schotthockstraße und Lingener Straße in der Stadt Rheine  
Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir beantragen als FIM Grundbesitz 2 Epsilon GmbH die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für das nachfolgend beschriebene Vorhaben.

Gegenstand des Vorhabens ist die Reaktivierung und Neustrukturierung des inzwischen in weiten Teilen leerstehenden „Ems Einkaufs Centruns“ östlich der Ems in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt von Rheine. Ziel ist i. W. die Unterbringung eines Nahversorgungszentrums und begleitender Dienstleistungen. Dafür wird der wertvolle historisch geprägte Gebäudebestand erhalten, die sanierungsbedürftigen Bereiche werden großflächig abgerissen, neu strukturiert und städtebaulich aufgewertet.

Östlich der Ems und westlich der Schotthockstraße ist unmittelbar gegenüber dem historischen Stadtkern von Rheine 1899 eine große Spinnereifabrik entstanden. Im Norden des Standorts wurde ein dreigeschossiges Gebäude in einer schlossartigen Ziegelarchitektur errichtet. Eingeschossige Produktionshallen schlossen sich im Süden an, im Westen waren Kesselhäuser angeordnet. Eine Dampfmaschine sorgte hier damals für den Antrieb der Spindeln und Webstühle. An der Ostseite des Gebäudekomplexes wurde ein standortprägender Wasserturm errichtet. Im Zuge der Globalisierung und wirtschaftlichen Entwicklung hat die Spinnerei 1967 ihren Betrieb eingestellt.

In den 1970er Jahren folgte eine Umnutzung der Gebäude u. a. in ein Möbelhaus, einen Baumarkt und ein Kaufhaus. In den 1980er Jahren wurden Teile der noch erhaltenen Industriegebäude durch eine Blechverkleidung verhüllt. Im Jahr 2000 erfolgte nach den Originalplänen eine Rekonstruktion der ehemaligen Fassade und des im Krieg zerstörten dritten Geschosses. Zur Reaktivierung des Standorts wurde in diesem Zuge ein Einkaufszentrum in das Gebäude untergebracht.

**Postanschrift:**  
FIM Grundbesitz 2 Epsilon GmbH  
Luitpoldstr. 48 b  
96052 Bamberg

**Kommunikation:**  
Tel.: (0951) 407 361 – 100  
Fax: (0951) 407 361 – 111  
E-Mail: [info@fim-online.de](mailto:info@fim-online.de)  
Web: [www.fim-online.de](http://www.fim-online.de)

**Bankverbindung:**  
Sparkasse Mainfranken Würzburg  
IBAN: DE41 7905 0000 0049 1946 99  
BIC: BYLADEM1SWU  
Steuer-Nr.: 207/115/01860

Der zusammenhängende Gebäudekomplex besteht aufgrund dieser Entwicklungsgeschichte daher aus mehreren Bauteilen, die sich in den letzten Jahrzehnten stetig verändert und viele Um- und Anbauten erfahren haben. Der historisch geprägte dreigeschossige Gebäudeteil im Norden sowie der standortprägende Wasserturm im Nordosten des Standorts sind erhalten worden, insbesondere im Westen, Osten und Süden ist die ehemalige Fabrik aber deutlich überformt. Teile der Gebäude weisen einen erkennbaren Sanierungsbedarf auf. Aktuell ist das Einkaufszentrum zu einem hohen Anteil von Leerstand geprägt. Ein Lebensmittelvollsortimenter als sog. Ankermieter hat den Standort 2021 verlassen, was weitere Kündigungen nach sich zog. Einzelne Einzelhandelsmärkte, u. a. der Textilbranche, sowie Büronutzungen und Dienstleistungen (u. a. Ballettschule, Fitnessstudio) sind derzeit noch im Gebäudekomplex untergebracht.

Mit dem Ziel, diesen historisch geprägten Standort in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt von Rheine zu reaktivieren und städtebaulich aufzuwerten, soll teils im Gebäudebestand und teils in neu zu errichtenden Gebäuden ein neues Quartier mit den Schwerpunkten Nahversorgung und Dienstleistung entstehen. Dafür werden die in weiten Teilen stark sanierungsbedürftigen eingeschossigen Bereiche im Süden des Gebäudekomplexes abgerissen, der standortprägende nördliche Gebäudebestand wird hingegen erhalten. Somit wird weiterhin ein enger Bezug zur ehemaligen Nutzung der Spinnereifabrik an diesem Standort gewährleistet.

Das historische, dreigeschossige Gebäude im Norden wird im Erdgeschoss für eine Handelsnutzung neu strukturiert. Hier werden statische Ertüchtigungen erforderlich und Flächenzuschnitte neu aufgeteilt, damit nach der Fertigstellung Flächen für Einzelhandelsbetriebe, z. B. Discounter, Textil- oder Schuhmarkt, entstehen können. Die verbleibende Mall wird künftig den Übergang zum neu entwickelten Quartier im Süden bilden und zudem die Obergeschosse erschließen. Die beiden Obergeschossflächen bleiben im Bestand erhalten. Auch die derzeit vorhandenen Einzelhandels- sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen in diesem Bereich sollen nach Möglichkeit gehalten werden.

Sämtliche bestehende, überwiegend eingeschossige angrenzende Bauteile werden zurückgebaut, da eine nachhaltige Nutzung und Ertüchtigung dieser Gebäude nach den aktuellen technischen Standards nicht umsetzbar ist und diese den brandschutztechnischen Anforderungen nicht mehr gerecht werden. Daher wurde für diesen Teilbereich eine stadtbildprägende Neukonzeption entwickelt. Diese sieht eine mehrfach gegliederte Bebauung vor, die i. W. als Nahversorgungszentrum für den täglichen Bedarf genutzt werden soll. Im Erdgeschoss werden Handelsflächen z. B. für Lebensmittel und Drogerie sowie Dienstleistungen und Gastronomie entstehen, für das Obergeschoss ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die angestrebten Nutzungen orientieren sich insgesamt i. W. an den Vorgaben des geltenden Bebauungsplans. Die bestehenden Wohnnutzungen am Timmermannufer im Südwesten des Standorts bleiben erhalten und werden in das neu entwickelte Quartier integriert. Ebenso soll die bisher im Westen des Gebäudekomplexes vorhandene Anliegersituation grundsätzlich nicht verändert werden; auch die neu geplanten Handelsflächen werden über diesen Anlieferhof an der Westseite bedient.

Vervollständigt wird die charaktervolle Gestaltung des reaktivierten Quartiers durch eine offene zentrale Platzsituation entlang der östlich verlaufenden Schotthockstraße. Hier ist künftig eine Parkplatznutzung vorgesehen und über einen umlaufenden Arkadengang werden die erdgeschossigen Handelsflächen angebunden. Die neu geplante Stellplatzanlage wird attraktiv angelegt und angemessen

begrünt, schattenspende Laubbäume und Grünstreifen werden angelegt. Im Übergang der weiter östlich verlaufenden Lingener Straße in die Schotthockstraße sind Fahrradstellplätze und Ruhezone vorgesehen, die entlang der Schotthockstraße weitergeführt werden sollen. Für den nördlichen Teil der Schotthockstraße im Bereich des Bestandsgebäudes wird ein verkehrsberuhigter Ausbau mit Verweilzonen, Fahrradstellplätzen und Baumpflanzungen angestrebt. Über eine offene Passage in der südlichen Verlängerung der Schotthockstraße zum Humboldtplatz wird die Anbindung des neuen Quartiers für Nahversorgung und Dienstleistungen an die Innenstadt weiterhin sichergestellt und durch die Ansiedlung gastronomischer Nutzungen mit Außenbereichen am Humboldtplatz attraktiv aufgewertet. Aufenthaltsräume und Treffpunkte sollen hier entstehen.

Die bestehende Stadtloggia am Humboldtplatz wird als prägendes Bild und Entrée des „Ems Einkaufs Centrum“ (eec) erhalten und weiterhin seine Funktion als Erschließung der Tiefgarage der Stadthalle behalten. Ebenso wird das im Quartier neu geplante Obergeschoss hierüber angebunden. Im Sinne einer klimaangepassten und energiesparenden Bauweise werden sämtliche Flachdächer der Neubauten extensiv begrünt und großflächig mit Fotovoltaik-Elementen versehen. In Teilbereichen können auch Biodiversitätsdächer umgesetzt werden, um Kleintieren und Insekten die Ansiedlung zu ermöglichen.

Zu den Details der Vorhabenplanung wird ergänzend auf die Anlagen zu diesem Antrag verwiesen. In den Anlagen 2 bis 4 sind das Flächenkonzept, 3 D-Modelle und eine Gegenüberstellung der Luftbilder zu Bestand und angestrebter Neuplanung enthalten. Bitte verstehen Sie diese Vorhabenplanung als erstes Konzept, das wir gern weiter ausarbeiten, wenn Sie unserem vorliegenden Antrag grundsätzlich folgen können.

Der 2012 als Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Rheine aufgestellte Masterplan Einzelhandel (Junker und Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund) ordnet den Standort des Ems-Einkaufszentrums dem beidseits der Ems ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zu und benennt ihn als sog. Ergänzungsbereich. Nach dem Masterplan bilden die südlich gelegene Stadthalle und das Ems-Einkaufszentrum wichtige ergänzende Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung. Dem hier prägenden Emsufer wird ein Entwicklungspotenzial für gastronomische und kulturelle Nutzungen im Kontext der Geschäftslagen in dieser zentralen Lage zugeschrieben. Als Entwicklungsziele formuliert der Masterplan Einzelhandel u. a. Erhalt, Ausbau und nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruktur und -qualität in der Innenstadt sowie Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Innenstadt durch stärkere Einbeziehung des Emsufers in die innerstädtischen Strukturen. Somit entspricht das vorliegend geplante Vorhaben den Zielen des städtischen Masterplans Einzelhandel.

Der 2007 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 220 Kennwort „Ems-Einkaufszentrum“ setzt diesen Standort insgesamt als Sondergebiet „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum“ fest. Neben verschiedenen Einzelhandelsbetrieben sind gastronomische Betriebe, Büroflächen, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe, Anlagen für gesundheitliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie untergeordnet Wohnnutzungen zulässig. Im Norden sind ein Parkhaus sowie eine offene Stellplatzanlage planerisch ausgewiesen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt den Standort insgesamt als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum“ dar.

Das konkret geplante Vorhaben wird durch den geltenden Bebauungsplan Nr. 220 nicht vollständig abgedeckt, so dass ein Planerfordernis nach § 1(3) BauGB besteht.

Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Flächenreaktivierung und Schaffung eines Quartiers i. W. für Nahversorgung und Dienstleistungen stellen wir den Antrag, auf Basis der vorliegenden Vorhabenplanung einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufzustellen. Der in der Anlage 1 abgebildete vorläufige Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 3,7 ha. Diese Flächen befinden sich im Eigentum der FIM Grundbesitz 2 Epsilon GmbH, so dass die Flächenverfügbarkeit sicher gewährleistet ist.

Wir sind als Vorhabenträger im Sinne des § 12 BauGB bereit und in der Lage, uns zur Durchführung des Vorhabens und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur vollständigen Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten. Hierzu gehören auch die Umweltprüfung nach dem BauGB sowie die für die Planung erforderlichen Gutachten und Fachplanungen, die auf eigene Kosten in Auftrag zu geben und deren Ergebnisse der Stadt Rheine kostenfrei für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Verfügung zu stellen sind. Die erforderlichen Planungsleistungen sollen in enger Abstimmung mit der Kommune durch ein qualifiziertes Stadtplanungsbüro erbracht werden.

Wir verpflichten uns als Vorhabenträger, die zur Durchführung des Verfahrens und zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Regelungen durch Abschluss eines Durchführungsvertrags vor dem Satzungsbeschluss zu treffen.

Wenn Sie weitere Informationen zum Nachweis der Flächenverfügbarkeit oder der Leistungsfähigkeit wünschen, teilen Sie uns dies gern mit. Für Rückfragen und weitere Abstimmungen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Jan Lerke  
Geschäftsführer

**Anlagen:**

EEC\_01\_Lageplan Neubaukonzept  
EEC\_02\_Flächenkonzept Übersicht EG  
EEC\_03\_Flächenkonzept Übersicht OG  
EEC\_04\_Luftbild Bestand  
EEC\_05\_Luftbild Gesamtkonzept Neustrukturierung  
EEC\_06\_Flächenberechnungen



<b>BAUVORHABEN:</b> EEC Rheine Humboldtplatz 4 48429 Rheine	<b>AUFTRAGGEBER:</b> FIM BauManagement GmbH Luitpoldstr. 48b 96052 Bamberg	<b>ARCHITEKTUR:</b> HLK + Partner Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG Hubertstraße 12-14 48155 Münster Tel: 0251 625 625 40	<b>VERMIETUNG:</b> SQM Property Consulting Johannerstraße 1 48145 Münster Tel: 0251 620 820	<b>Lageplan Neubaukonzept</b> EEC Rheine Rheine	Maßstab: Phase: Stand: Plangröße: Planersteller:	1:1000 Vorplanung 01.02.2023 DIN A3 tol
--	--	--	--	---	--	---

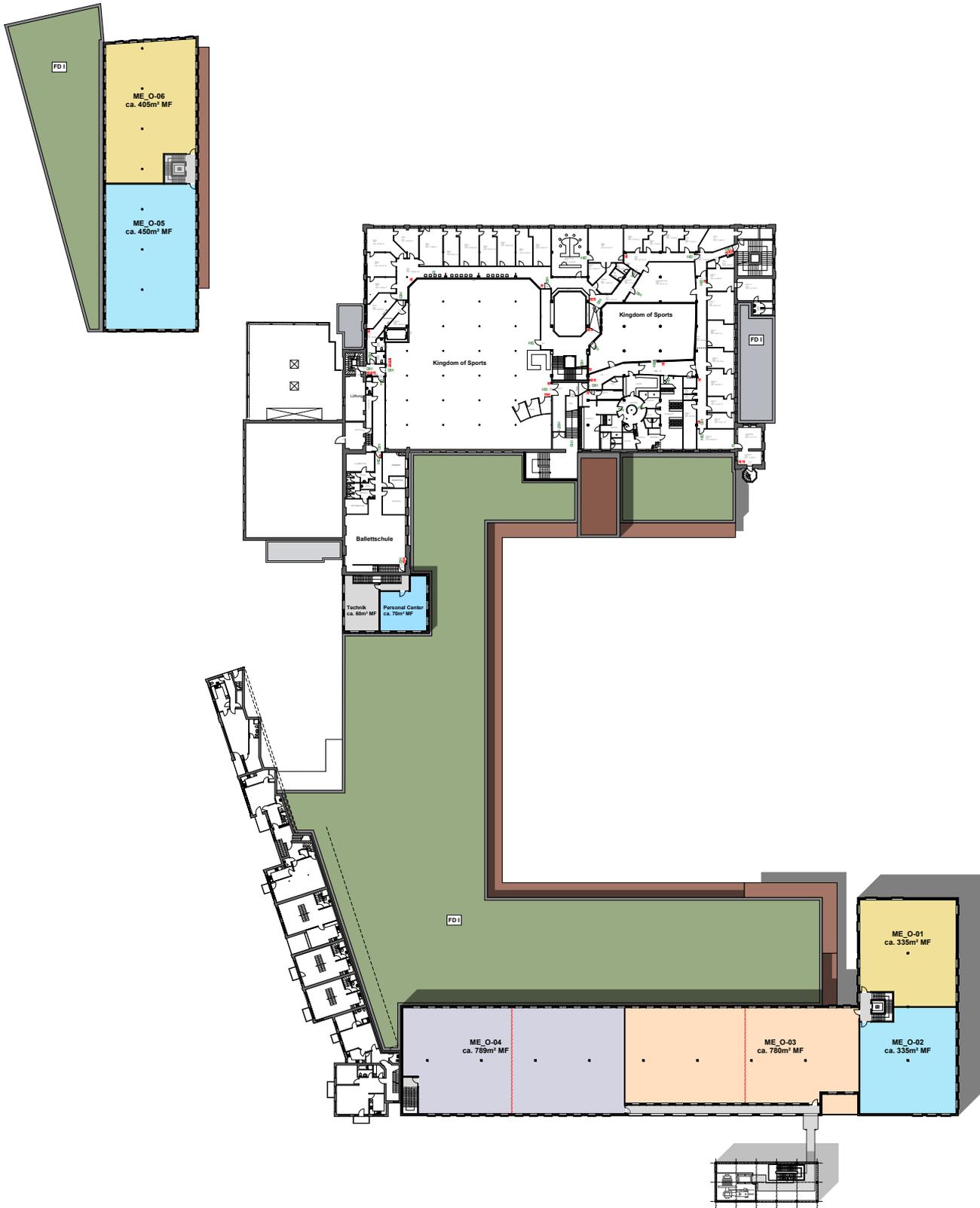


HLK+Partner  
Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG



Die Nebenflächen / Technikflächen / Statik / Brandschutz etc. sind im weiteren Verlauf der Planung zu prüfen und können sich ändern.  
 Die Planung für den Umbaubereich Bestand basiert auf dem Vermesseraufmaß von Drees & Hoersch GbR vom 20.12.2022

<b>BAUVORHABEN:</b> EEC Rheine Humboldtplatz 4 48429 Rheine	<b>AUFTRAGGEBER:</b> FIM BauManagement GmbH Luitpoldstr. 48b 96052 Bamberg	<b>ARCHITEKTUR:</b> HLK + Partner Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG Hubertstraße 12-14 48155 Münster Tel: 0251 625 625 40	<b>VERMIETUNG:</b> SQM Property Consulting Johannerstraße 1 48145 Münster Tel: 0251 620 820	<b>Flächenkonzept Übersicht EG</b> EEC Rheine Rheine Maßstab: 1:750 Phase: Vorplanung Stand: 06.02.2023 Plangröße: DIN A3 Planersteller: tol	<b>HEYEN LIPPROSS KIEFER</b> HLK+Partner Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
--	--	--	--	---	--



Die Nebenflächen / Technikflächen / Statik / Brandschutz etc. sind im weiteren Verlauf der Planung zu prüfen und können sich ändern.  
 Die Planung für den Umbaubereich Bestand basiert auf dem Vermesseraufmaß von Drees & Hoersch GbR vom 20.12.2022

<b>BAUVORHABEN:</b> EEC Rheine Humboldtplatz 4 48429 Rheine	<b>AUFTRAGGEBER:</b> FIM BauManagement GmbH Luitpoldstr. 48b 96052 Bamberg	<b>ARCHITEKTUR:</b> HLK + Partner Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG Hubertstraße 12-14 48155 Münster Tel: 0251 625 625 40	<b>VERMIETUNG:</b> SQM Property Consulting Johannerstraße 1 48145 Münster Tel: 0251 620 820	<b>Vermietungsplan Übersicht</b> <b>OG-1</b> EEC Rheine Rheine	Maßstab: Phase: Stand: Plangröße: Planersteller:	1:750 Vorplanung 03.02.2023 DIN A3 tol
				 HLK+Partner Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG		





Bauvorhaben: **Neustrukturierung eec Rheine**  
 Bestand + Neubau  
 Bauort: Humboldtplatz 4, Rheine  
 Bauherr: FIM Unternehmensgruppe, Bamberg  
 Projekt-Nr.: 612-22



**Berechnung BGF Stand:**

**Februar 2023**

<b>Bauteil</b>	<b>Gesamt [m<sup>2</sup>]</b>
<b>Bestand</b>	
Hauptgebäude 3-geschossig	ca. 11.385 m <sup>2</sup> BGF
Kesselhaus 1-geschossig	ca. 995 m <sup>2</sup> BGF
Ballettschule 2-geschossig	ca. 890 m <sup>2</sup> BGF
Parkhaus	ca. 13.895 m <sup>2</sup> BGF
<b>Gesamt Bestand</b>	<b>ca. 27.165 m<sup>2</sup> BGF</b>

<b>Neubau mit Bestand Wohnen</b>	
Bauteil 1 Handel und Gewerbe	ca. 9.935 m <sup>2</sup> BGF
Bauteil 2 (Ems) Handel und Gewerbe	ca. 2.565 m <sup>2</sup> BGF
Wohnen Bestand <i>Timmermannufer</i>	ca. 1.720 m <sup>2</sup> BGF
Bestand "Stadtloggia"	ca. 145 m <sup>2</sup> BGF
<b>Gesamt Neubau inkl. Wohnen Bestand</b>	<b>ca. 14.365 m<sup>2</sup> BGF</b>

Bauvorhaben: **Neustrukturierung eec Rheine**  
 Bestand + Neubau  
 Bauort: Humboldtplatz 4, Rheine  
 Bauherr: FIM Unternehmensgruppe, Bamberg  
 Projekt-Nr.: 612-22



**Berechnung BRI Stand:**

**Februar 2023**

<b>Bauteil</b>	<b>Gesamt [m<sup>3</sup>]</b>
<b>Bestand</b>	
Hauptgebäude 3-geschossig	ca. 53.315 m <sup>3</sup> BRI
Kesselhaus 1-geschossig	ca. 6.615 m <sup>3</sup> BRI
Ballettschule 2-geschossig	ca. 3.285 m <sup>3</sup> BRI
Parkhaus	ca. 37.520 m <sup>3</sup> BRI
<b>Gesamt Bestand</b>	<b>ca. 100.735 m<sup>3</sup> BRI</b>
<b>Neubau mit Bestand Wohnen</b>	
Bauteil 1 Handel und Gewerbe	ca. 54.425 m <sup>3</sup> BRI
Bauteil 2 (Ems) Handel und Gewerbe	ca. 13.775 m <sup>3</sup> BRI
Wohnen Bestand <i>Timmermannufer</i>	ca. 1.720 m <sup>3</sup> BRI
Bestand "Stadtloggia"	ca. 1.035 m <sup>3</sup> BRI
<b>Gesamt Neubau inkl. Wohnen Bestand</b>	<b>ca. 70.955 m<sup>3</sup> BRI</b>

Bauvorhaben: **Neustrukturierung eec Rheine**  
 Bestand + Neubau  
 Bauort: Humboldtplatz 4, Rheine  
 Bauherr: FIM Unternehmensgruppe, Bamberg  
 Projekt-Nr.: 612-22



**Mietflächenprognose/Sortimente**

**Februar 2023**

Bauteil		Gesamt [m <sup>2</sup> ]
<b>Bestand</b>		
<b>Erdgeschoss</b>	Handel-/Gastronomie-/Dienstleistungsflächen	ca. 3.680 m <sup>2</sup> MF
<b>1. Obergeschoss</b>	Gewerbeflächen	ca. 2.620 m <sup>2</sup> MF
<b>2. Obergeschoss</b>	Gewerbeflächen	ca. 2.625 m <sup>2</sup> MF
<b>Neubau mit Bestand Wohnen</b>		
<b>Bauteil 1 Erdgeschoss</b>	Handel-/Gastronomie-/Dienstleistungsflächen	ca. 6.830 m <sup>2</sup> MF
<b>Bauteil 1 Obergeschoss</b>	Gewerbeflächen	ca. 2.315 m <sup>2</sup> MF
<b>Bauteil 2 Erdgeschoss</b>	Handel-/Gastronomie-/Dienstleistungsflächen	ca. 1.490 m <sup>2</sup> MF
<b>Bauteil 2 Obergeschoss</b>	Gewerbeflächen	ca. 860 m <sup>2</sup> MF
<b>Wohnen Bestand</b> <i>Timmermannufer</i>	Wohnnutzung	ca. 1.110 m <sup>2</sup> MF
<b>Bestand "Stadtloggia"</b>	reine Erschließungsfläche	
<b>Gesamt Handelsflächen</b>		<b>ca. 12.000 m<sup>2</sup> MF</b>
<b>Gesamt Gewerbeflächen</b>		<b>ca. 8.420 m<sup>2</sup> MF</b>

**Erdgeschoss**  
 Handel-/Gastronomie-/  
 Dienstleistungsflächen

Nahrungs- und Genussmittel, Textilien, Schuhe, Drogeriewaren, Tierbedarf, Möbel/Sonderposten/Hartwaren, Floristik, Apotheke, Optiker, Hörakustik, Telekommunikation, Bürobedarf, Sport und Freizeit (kleinteilig), Spielwaren

**Obergeschosse Gewerbe**

Büro, Verwaltung, Fitness, Gesundheit, Praxen, altengerechtes Wohnen

**Obergeschoss Bestand**  
 Timmermannufer

vorhandene Wohnnutzung