

Vorlage Nr. 043/23

Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13, Kennwort: "Neustrukturierung Ems-Einkaufszentrum", der Stadt Rheine**

I. **Aufstellungsbeschluss**

II. **Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	15.03.2023	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
---	------------	--------------------------	----------------------------------

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 4	Rheine - die gesunde Stadt
Produktgruppe 51	Stadtplanung

Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein		
<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich	
Ergebnisplan		Investitionsplan	
Erträge	€	Einzahlungen	€
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€
Finanzierung gesichert			
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein		
durch			
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt			
<input type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung)			

Beschlussvorschlag:

I. Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13, Kennwort: "Neuentwicklung Ems-Einkaufszentrum", der Stadt Rheine aufzustellen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bezieht ein Areal zwischen der Ems, der Straße „Kreyenesch“, der Lingener bzw. der Schotthockstraße und der Stadthalle ein. Er wird konkret wie folgt begrenzt und ist im Übersichtsplan veranschaulicht:

- Im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 1156, 946, 1127, 899, 1159, 1171, (alle Flur 169),
- Im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 1156 und 11 (beide Flur 169) sowie die westliche Grenze des Flurstückes 695 (Flur 170),
- Im Süden: durch die südlichen Grenzen des Flurstückes 695 (Flur 170), der Flurstücke 1053, 1055 und 1126 (jeweils Flur 169) und dem Flurstück 782 (Flur 170),
- Im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 782 (Flur 170), 799 und 1171 (beide Flur 169).

Sämtliche Flurstücke befinden sich Gemarkung Rheine-Stadt.

II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13, Kennwort: "Neuentwicklung Ems-Einkaufszentrum", der Stadt Rheine eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen ist.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung soll durch eine ortsübliche Bekanntmachung in der Presse mit anschließender 3-wöchiger Anhörungsgemeinschaft im Fachbereich Planen und Bauen/Stadtplanung der Stadt Rheine erfolgen. Während dieser Anhörung ist allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Begründung:

Für das am nördlichen Rand der Innenstadt gelegene Ems-Einkaufszentrum (EEC) in Rheine ist von der Eigentümerin (Unternehmensgruppe FIM Grundbesitz 2 Epsilon GmbH) nach dem Kauf der Liegenschaft eine Umstrukturierung beabsichtigt.

Nachdem Ende April 2021 mit Schließung des Real-Marktes der bis dahin etwa 5.000 m² Fläche beanspruchende große Ankermieter des EEC ausgezogen war, kam es sukzessive zu weiteren Leerständen (Trading Down Effekt). Der Auszug weiterer Geschäfte aus dem ca. 23.000 m² großen Gebäudekomplex ging so weit, dass aktuell mit Kik, Tedi und einem asiati-

schen Schnellrestaurant nur noch drei Anbieter von Waren im EEC vertreten sind. Der Rest des Gebäudekomplexes steht inzwischen leer mit Ausnahme noch verbliebener Dienstleister als Randnutzungen des Einkaufszentrums (u.a. Ballettschule, Fitnessstudio).

Mit Antrag vom 21.02.2023 (s. Anlage) beantragt nun die Eigentümerin des Einkaufszentrums die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine konkret beabsichtigte Neuplanung zur Wiederbelebung des Standorts. Die Antragstellerseite beschreibt die Planung und Hintergründe in ihrem Antrag. Sie veranschaulicht das Vorhaben bereits anhand weiterer beigefügter Anhänge zum Antrag.

Im Wesentlichen ist der Bau eines Nahversorgungszentrums für den täglichen Bedarf mit begleitenden Handels- und Dienstleistungen zur Reaktivierung und Neustrukturierung des Standortes geplant. Der wertvolle historisch geprägte Gebäudebestand soll dabei erhalten, sanierungsbedürftige Bereiche abgerissen, neu strukturiert und städtebaulich aufgewertet werden (vgl. im Einzelnen die Ausführungen und Darstellungen des Antragschreibens).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt den Standort als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum“ dar und steht den Planungen somit nicht entgegen (vgl. Anlage 3).

Im räumlich-funktionalen Zentrenkonzept der Stadt Rheine ist das eec-Areal Teil des „zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt“. Dabei wird es nicht als „Hauptgeschäftsbereich“, sondern lediglich als „Ergänzungsbereich“ eingestuft (s. Masterplan Einzelhandel der Stadt Rheine, 9/2012). Mit Blick auf die vom KernInnenstadtbereich „isolierte Lage“ des Ems-Einkaufszentrums, in welchem immer wieder Leerstände zu verzeichnen sind, gab es bereits zuletzt Überlegungen, das EEC und ggf. auch das Umfeld neu zu strukturieren. Und zwar erscheint nach ersten Erwägungen eine Wandlung von dem einstigen viele zentrenrelevante Sortimente enthaltenden „Einzelhandelsmagneten“ hin zu einer Beschränkung auf ein „Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum“, bei dem jedoch bestehende zentrenrelevante Nutzungen Bestandsschutz genießen dürfen sinnvoll. Dieser Ansatz könnte die geplante Neustrukturierung ermöglichen und würde gleichsam den zentrenrelevanten Einzelhandel (mit Ausnahme des zentrenrelevanten Bestandes mit bestehenden Mietverträgen) für den Standort Ems-Einkaufszentrum – bis auf die Nahversorgungsrelevanz – unterbinden. Ziel ist es, so künftig die zentrenrelevanten Sortimente auf die Emsstraße und Hauptgeschäftszone zu konzentrieren.

Die vom Vorhabenträger angestrebten Nutzungen orientieren sich im Wesentlichen an den Vorgaben des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 220 mit Stand der dritten bzw. vierten Änderung, der den Standort bislang noch als Sondergebiet „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum“ mit definierten zulässigen Nutzungen und Rahmenparametern festsetzt. Die konkret vorgelegte Planung wird durch den geltenden Bebauungsplan jedoch nicht vollständig abgedeckt.

Daher und auch mit Blick auf den Umfang der geplanten Neustrukturierung bei bestehender Sensibilität und möglicher Wirkung des Standortes in zentraler Lage wird ein Planerfordernis zur möglichen und rechtlich sicheren Umsetzung der Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB mit dem Ziel der Neustrukturierung und (Wieder-)Belebung des Standortes gesehen.

Über den vorhabenbezogenen Bauleitplan soll sichergestellt werden, dass die Planung mit einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Der vorhabenbe-

zogene Bebauungsplan soll im förmlichen „Vollverfahren“ bei mindestens zwei Beteiligungsstufen zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange aufgestellt werden (1. Schritt: Frühzeitige Beteiligung, 2. Schritt: Offenlage von Entwurfsunterlagen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan).

Unabdingbar im Zuge der Verfahrensaufstellung ist eine gutachterliche Begleitung, die das innerstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept bzw. den „Masterplan Einzelhandel“ entsprechend aktueller Entwicklungen fortschreibt und die mit einer differenzierten, städtebaulichen Wirkungsanalyse mögliche Auswirkungen und Effekte intensiver in den Blick nimmt. Die Kosten für diese und weitere erforderliche Begutachtungen (Artenschutz, FFH-Verträglichkeit, Immissionsschutz, ggf. weitere) zur Planung sind vom Vorhabenträger zu tragen. Die Kosten für die planerische Konzeption und Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und für die spätere Umsetzung und Erschließung werden ebenfalls vollständig vom Vorhabenträger übernommen und fallen ebenfalls nicht bei der Stadt Rheine an. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die zur Durchführung des Verfahrens und zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Regelungen durch Abschluss eines Durchführungsvertrages vor dem Satzungsbeschluss zu treffen (vgl. auch Antragsschreiben).

Alle weiteren wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind dem Antrag und den das Vorhaben erläuternden und veranschaulichenden Anhängen zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind. Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Flächennutzungsplan liegen ebenfalls bei.

Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 Kennwort: "Neustrukturierung Ems-Einkaufszentrum", der Stadt Rheine sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neudefinition der einzelhandelsbezogenen Nutzungen bzw. Sortimente geschaffen werden. Aufgrund der Lage des Standortes am nördlichen Rand der Innenstadt inmitten des Siedlungskerns der Stadt Rheine wird hier keine Zersiedelung der Landschaft oder Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen initiiert oder befördert. Die Planung ist vielmehr als Innenentwicklung und somit flächenschonende Entwicklung anzusehen.

Grundsätzlich ist die Stadt Rheine bestrebt, Neuversiegelungen zu begrenzen und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Siedlungszusammenhang liegende Gewerbe- bzw. Sondergebietsflächen vorrangig zu (re)aktivieren. Diesem Grundsatz wird mit der Planung entsprochen. Die Geltungsbereichsflächen unterliegen bereits einer gewerblichen bzw. baulichen Beanspruchung. Eine sinnvolle Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen (z.B. Erschließung und Entwässerung) ist hier möglich.

Möglich und geboten ist auch die zielgerichtete Ausformung und Bindung der Planung an Klimaschutzbelange. So wären beispielsweise Begrünungsvorgaben oder energetische Vorgaben über den Durchführungsvertrag fixierbar. Die Eruierung und Sicherung gebotener Klimaschutzbelange kann im Zuge des Verfahrens erfolgen.

Durch die im Grundsatz geplante Neustrukturierung ergeben sich erkennbar keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen sowie für andere betroffene Schutzgüter. Festzustellen ist, dass zum jetzigen Planstand mit dem geplanten Vorhaben weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch die Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen wären.

Anlagen:

Anlage 01 – Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Anlage 02 – Abgrenzung des Geltungsbereichs

Anlage 03 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan