

Begründung

- Vorentwurf -

zur 16. Änderung des Flächennutzungs- planes der Stadt Rheine

Kennwort: "Ems-Galerie"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: Juni 2011



Inhaltsverzeichnis

<u>I.</u>	<u>VORBEMERKUNGEN</u>	<u>3</u>
1	ANLASS DER PLANUNG/PLANERFORDERNIS	3
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
3	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	4
3.1	RÄUMLICH FUNKTIONALE EINORDNUNG DER PLANUNG/AUSWIRKUNGEN AUF DIE VERSORGUNGSBEREICHE DER STADT RHEINE UND BENACHBARTER GEMEINDEN	6
<u>II.</u>	<u>BESTANDSAUFNAHME</u>	<u>7</u>
<u>4</u>	<u>ANTHROPOGENE NUTZUNGEN UND EINFLÜSSE</u>	<u>7</u>
4.1	LAGE IM STADTGEBIET; PRÄGUNG	7
4.2	EMISSIONEN; IMMISSIONEN	7
4.3	VERKEHR/ VER- UND ENTSORGUNG	8
4.4	BODENKONTAMINATION; ALTLASTEN	8
4.5	NATUR UND FREIRAUM	9
<u>III.</u>	<u>INHALT DER PLANÄNDERUNG/ART DER BAULICHEN NUTZUNG</u>	<u>9</u>
<u>IV.</u>	<u>UMWELTBERICHT</u>	<u>10</u>
<u>V.</u>	<u>SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE</u>	<u>11</u>
5	UMSETZUNG; REALISIERUNG	11

I. Vorbemerkungen

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 Gesamtverkaufsfläche 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 Größenordnung sowie Sortimentsbindungen vorgeben werden. Diese Vorgaben sind ebenfalls Voraussetzung, um negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rheine als auch der benachbarter 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 – branchenspezifische Obergrenzen – erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch eine differenzierte Sondergebietsfestsetzung vorgenommen wird.

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 eine 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 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.

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 wohnungsnaher 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 des Fachbüros Junker und Kruse nachgewiesen worden, die Bestandteil dieser Begründung ist. Es ist davon auszugehen, dass die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt im Rahmen der jetzt anstehenden Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entsprechend modifiziert wird und dass dann die gesamte Projektfläche innerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches liegen wird.

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

Ferner ist in dieser Wirkungsanalyse dargelegt, dass dieses Einkaufszentrum auch die anderen zentralen Versorgungsbereiche in Rheine und auch die wohnungsnaher 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, wird im Rahmen des Vorverfahrens eine landesplanerische Anfrage an die Bezirksregierung Münster als zuständige Regionalplanungsbehörde gerichtet.

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

3.1 Räumlich funktionale Einordnung der Planung/Auswirkungen auf die 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 Nachbargemeinden.

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

II. 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.

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.

Aus der Realisierung eines Einkaufszentrums resultieren Emissionen auf die Nachbarschaft. Insbesondere durch die Andienung und den Parksuchverkehr werden (Lärm-)Emissionen entstehen. Diese Auswirkungen sind durch ein Fachgutachten untersucht worden und notwendige Festsetzungen oder Maßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert. Diese Immissionen sind – insbesondere mit Blick auf die vergleichsweise geringe Störanfälligkeit der maßgebenden Nutzungen eines Kerngebietes – konfliktfrei zu lösen.

4.3 Verkehr/ Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt westlich des Kardinal-Galen-Ringes/B 65. Über diese Verkehrsstrasse als Hauptverteillachse 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 vollständig an die technische Infrastruktur angebunden. Im Rahmen der Umsetzung der Ems-Galerie sind hier jedoch Verlegungen oder Neutrassierungen von Versorgungsleitungen erforderlich. Grundsätzlich ist jedoch der Anschluss an die technische Infrastruktur gesichert.

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird der Kläranlage Nord der Stadt Rheine zugeleitet. 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.

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.

III. INHALT DER PLANÄNDERUNG/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 Einkaufszentrums 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. 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 wie sachgerecht geboten 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.

IV. UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht wird zurzeit erstellt. Die Ergebnisse werden zur ggf. durchzuführenden Offenlage in diese Begründung eingearbeitet. An dieser Stelle erfolgt deshalb eine kurze Bestandsaufnahme.

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

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

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

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

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

Die von der geplanten Nutzung ausgehenden Emissionen – insbesondere die Verkehrsemissionen – sind durch ein Gutachten analysiert worden. Die wichtigsten Ergebnisse werden an dieser Stelle – als Vorgriff auf einen vollständigen Umweltbericht – dargestellt.

Der Gutachter untersuchte die Gewerbelärmemissionen auf dem Betriebsgrundstück der geplanten Ems-Galerie, die durch Fahrverkehre im Bereich des Parkhauses, durch die Lieferverkehre, durch stationäre kühl- und lüftungstechnische Aggregate (Technikzentralen) sowie durch die Außengastronomien zu erwarten sind. Bei Einhaltung der im Bericht angegebenen Nutzungsbedingungen, sowie der schalltechnischen Vorgaben und Lärmschutzmaßnahmen werden keine Überschreitungen der gemäß TA Lärm einzuhaltenden Immissionsrichtwerte erwartet. Die Einhaltung der genannten Vorgaben wird durch textliche Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. durch einen noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und der Stadt Rheine gesichert.

Auch der erhöhte Verkehrslärm durch plangebietsbezogenen Mehrverkehr ist untersucht worden. Auch hier kommt der Gutachter insgesamt zu dem Ergebnis, dass – unter Einhaltung der Vorgaben auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. durch passive Schallschutzmaßnahmen an einem Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung – keine unzulässigen Verkehrslärmimmissionen außerhalb des Plangebietes zu erwarten sind.

Bei der Betrachtung des Verkehrslärms (Kardinal-Galen-Ring) werden in Teilen des Plangebietes im Bereich der geplanten Wohnnutzung unzulässige Verkehrslärmimmissionen erwartet. Es werden deshalb – ebenfalls auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung – entsprechende Festsetzungen getroffen. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Festsetzungen für passive Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet von keinen unzulässigen Geräuschimmissionen auszugehen ist.

V. SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE

5 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, 15. Juni 2011

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

Im Auftrag

Stephan Aumann
Städt. Oberbaurat