# Begründung

## - Vorentwurf -

## zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h

## Kennwort: „Westliche Innenstadt“

**Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung**
**Stand : Juni 2011**

Rheine
Leben an der Ems

# I. Vorbemerkungen

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 10 h erlangte im Jahre 1976 Rechtskraft. Er bildete die Grundlage für die Neuordnung des fließenden und des ruhenden Verkehrs im gesamten überplanten Quartier. Insbesondere durch die Neutrassierung der Kolpingstraße und des „Katthagen" wurden die Verkehrsbeziehungen neu geordnet, im Bereich des Baublockes „W" entstanden die Woolworth-Tiefgarage und eine oberirdische Stellplatzanlage als zentrales Element der Parkraumbereitstellung. Der Bebauungsplan lieferte zusätzlich die rechtliche Grundlage zum Bau der Hochwasserschutzmauer entlang der Ems. Der Bau der Hochwasserschutzmauer zwischen der Emsmühle im Norden und der Ludgeribrücke im Süden war die Voraussetzung zur Neufestsetzung der Hochwassergrenze. Ohne Hochwasserschutzmaßnahmen hätten alle Bereiche, die innerhalb des natürlichen Hochwasserbereiches liegen, baulich nicht mehr genutzt werden dürfen, z.B. alle Grundstücke im Bereich der Straße „Im Coesfeld".

Neben den Verkehrsbeziehungen und dem Hochwasserschutz sollte der Bebauungsplan Nr. 10 h auch als Vorgabe für eine städtebauliche und funktionale Neuordnung der Flächen im Geltungsbereich dienen. Für den westlichen Teilbereich sind die Vorgaben auch erfüllt worden u.a. durch die Anlage des Innenhofes „W" mit dem Neubau des Woolworth-Gebäudes.

Die städtebauliche Ordnung und Neustrukturierung ist jedoch für den Baublock zwischen Münsterstraße, Emsstraße, Kettelerufer und Kardinal-Galen-Ring bis zum heutigen Tage nicht vollzogen worden. Vielmehr hat sich seit Rechtskraft des Bebauungsplanes die Gesamtsituation deutlich verschlechtert: Trotz mehrfacher städtebaulicher Entwürfe und entsprechender Änderung der verbindlichen Bauleitplanung ist eine Neubebauung des Grundstücks Im Coesfeld 12 (vormals „Remember") unter Einbeziehung der angrenzenden freigelegten städtischen Flächen nicht erfolgt. Das Grundstück des ehemaligen Paulushauses der KAB ist nach Abbruch der aufstehenden Gebäude nicht mehr neu bebaut worden, das betreffende Areal wird weit unter seiner eigentlichen Bedeutung für die Umgebung gegenwärtig als Stellplatzanlage genutzt. Die Fläche im Eckbereich „Im Coesfeld" (vormals Tapeten Lammers) ist nach Abräumung der Gebäude keiner neuen Nutzung zugeführt worden und stellt sich gegenwärtig als Brache dar. Auch für dieses Grundstück sind mehrfach städtebauliche Studien für eine Neubebauung erarbeitet worden, die z.T. auch durch Änderung des Bebauungsplanes einer Realisierung näher gebracht werden sollten. Eine Umsetzung dieser Konzepte ist jedoch bisher nicht erfolgt. In die Reihe der freigelegten Grundstücke ohne eine neue bauliche Nutzung ist noch das Grundstück Münsterstraße 41 (vormals Gaststätte „Spökenkieker") einzureihen. Das betreffende Areal wird im Sommer lediglich als Biergarten des angrenzenden Restaurants genutzt und stellt sich daher im baulichen Kontext der Münsterstraße als Bruch dar.

Neben diesen ungenutzten bzw. untergenutzten Flächen im Änderungsbereich weisen einzelne Gebäude im Änderungsbereich Grundrisse auf, die eine Vermarktung der erdgeschossigen Ladenlokale erschweren. Hier ist insbesondere das Gebäude Münsterstraße 23/25 (vormals Diskothek „Tenne") zu nennen, das seit mehreren Jahren leer steht und eine deutliche Unterbrechung in der geschäftlichen Nutzung der Münsterstraße darstellt. Auch das Grundstück Münsterstraße 29 (vormals „Stadtschuster") bietet aufgrund seines sehr schmalen Zuschnittes keine Zukunftsperspektive hinsichtlich einer adäquaten Nutzung. Mit seiner eingeschossigen Bebauung stellt es darüber hinaus auch einen städtebaulich-architektonischen Fremdkörper auf der Ostseite der Münsterstraße dar.

Die aufgezeigten städtebaulich-architektonischen und funktionalen Mängel lassen sich nur schwer durch die Maßnahmen einzelner Grundstücks-/Gebäudeeigentümer lösen. Es ist vielmehr notwendig, für das Quartier „Im Coesfeld" nach einer ganzheitlichen Lösung zu suchen.

Generell soll durch die Projektentwicklung der städtebaulich und funktional mindergenutzte Bereich „Im Coesfeld" eine nachhaltige Stärkung erfahren und gleichzeitig die gesamte Rheiner Innenstadt attraktivieren. Dabei steht die Schaffung eines urbanen, gemischt genutzten Quartiers, das sich auf den Ort einlässt und konsequent nach außen öffnet, im Vordergrund. Im Sinne einer bestmöglichen städtebaulichen und funktionalen Integration sollen Architektur, Wohnen, Verkaufs- und Büroflächen sowie der Branchenmix optimal auf die lokale Situation zugeschnitten werden. Die Aufwertung des Quartiers soll auf die gesamte Innenstadt ausstrahlen, ohne dabei unerwünschte Verlagerungen aus anderen Innenstadtbereichen zu verursachen.

Von einem Projektentwickler, der bereits ein vergleichbares Objekt in der Stadt Lingen erstellt hat, sind zwischenzeitlich die notwendigen privaten Grundstücke gesichert worden, um eine konkrete Planung für das Quartier auf eine gesicherte Grundlage zu stellen. Auf den zur Verfügung stehenden Flächen aufbauend, ist das Konzept der „Ems-Galerie" als Herzstück zur Entwicklung des Quartiers erstellt worden. Die Ems-Galerie soll ein Einkaufszentrum mit maximal 14.000 m² Verkaufsfläche und gastronomischen Nutzungen auf maximal 2.000 m² mit Wohnen und Büro- und Praxisräumen verbinden. Auch die notwendigen Stellplätze werden in die „Ems-Galerie" integriert.

## 2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Nordseite der Emsstraße,
im Osten: durch die Ostseite des Kettelerufers,
im Süden: durch Südseite des Kardinal-Galen-Ringes,
im Westen: durch die Westseite der Münsterstraße.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

Der Änderungsentwurf bezieht an der südwestlichen Grenze eine Fläche (geplante Rechtsabbiegespur auf den Kardinal-Galen-Ring) mit ein, die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 g, Kennwort: „Westliche Innenstadt" liegt. Ein separates Änderungsverfahren für diese Teilfläche ist nicht erforderlich, durch die Überplanung wird diese Teilfläche nach Abschluss des Änderungsverfahrens planungsrechtlich Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 10 h.

## 3. Übergeordnete Planungen

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 hier anstehende 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h.

Der **Landesentwicklungsplan** (LEP) des Landes Nordrhein-Westfalen konkretisiert die Inhalte des LERPro. 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 Bebauungsplanänderung 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 Bebauungsplanänderung 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 sowohl auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als auch der verbindlichen 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. Außerdem öffnet sich das Projekt auch zur Münsterstraße. Zudem sind die Grundstücke, auf denen die „Ems-Galerie" entstehen soll, gegenwärtig im rechtskräftigen Bebauungsplan fast vollständig als Kerngebiet ausgewiesen.

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 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 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 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 Ein-

kaufszentrums „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 zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rheine und benachbarter Gemeinden sowie sonstige Auswirkungen

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 Sortimentsstruktur werden durch eine differenzierte Sondergebietsfestsetzung im Bebauungsplan umgesetzt.

Im Rahmen der Verträglichkeit des Vorhabens – Ansiedlung eines Einkaufszentrums – sind weitere mögliche Auswirkungen zu betrachten. Insbesondere ist zu prüfen, ob schädliche Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.
Im vorliegenden Fall sind u.a. die von dem Vorhaben ausgehenden Verkehrsemissionen zu untersuchen. Wie unter Punkt 6.6 dargestellt, gehen vom Andienungs- und Besucherverkehr keine unverträglichen Immissionen auf die Umgebung aus. Auch die Verträglichkeit der einzelnen projektierten

Nutzungen untereinander – Einzelhandel, Gastronomie, Gewerbe – kann aufbauend auf den Vorgaben des entsprechenden Gutachtens gesichert werden.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung wird z. T. erheblich in die infrastrukturelle Ausstattung des überplanten Gebietes eingegriffen. Insbesondere müssen die bisherigen Trassen für Energie, Wasser, Abwasser, Telekommunikation neu gebildet werden, da die zurzeit vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen weitreichend überplant werden. In Abstimmung mit den entsprechenden Versorgungsträgern werden neue Trassen gebildet, die die Versorgung bzw. den Anschluss des Gebietes an das öffentliche Versorgungsnetz sichert. Auch für das Gebiet durchlaufende regional wirksame Versorgungstrassen – etwa Abwasserkanal und Gasleitung – werden Lösungen gefunden, die den Fortbestand dieser infrastrukturellen Ausstattung sichern.

Die Auswirkungen des Einkaufszentrums auf den ruhenden und fließenden Verkehr sind im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h eingehend analysiert worden. Die Verkehrsanbindung – insbesondere die Andienung und Abwicklung des ruhenden Verkehrs – ist durch eine Verkehrsuntersuchung analysiert worden (vgl. Punkt 6.5). Die sich aus dem Gutachten ergebenden Vorgaben werden in den Änderungsplan übernommen, wie etwa die Aufweitung des Straßenraumes im Bereich der Münsterstraße zur Aufnahme dreier Fahrspuren und die Einplanung einer separaten Rechtsabbiegespur aus der Münsterstraße in den Kardinal-Galen-Ring. U.a. durch diese Maßnahmen wird es möglich, den zu- und abfließenden Verkehr so zu regeln, dass eine Veränderung der Taktzeit im Kreuzungspunkt Münsterstraße/Kardinal-Galen-Ring nicht notwendig wird. Der bestehende Verkehrsfluss wird damit durch die Planung nicht verschlechtert.

Durch die Einplanung von Stellplätzen innerhalb des Einkaufszentrums werden auch die Belange des ruhenden Verkehrs berücksichtigt; es wird kein Parksuchverkehr entstehen, der die vorhandene Bebauung in der Umgebung des Vorhabens unzumutbarer Weise belasten könnte.

Das geplante Einkaufszentrum wird insgesamt über eine große Baumasse verfügen. Der Einfügung des Baukörpers in das städtebauliche Umfeld kommt deshalb besondere Bedeutung zu. Bezüglich der Gebäudehöhen orientiert sich das Vorhaben weitgehend an der zurzeit vorhandenen Bebauung. Lediglich im Eckbereich Hohe Lucht wird planungsrechtlich die Möglichkeit vorgezeichnet, eine städtebauliche Dominante zu errichten, die das städtisch durch verdichtete Bebauung geprägte westliche Emsufer betont. Das Einfügen der Architektur und der Kubatur in den städtebaulichen Kontext wird durch planbegleitende Maßnahmen gesichert: Die Ausformung des Gebäudes wird durch den Stadtentwicklungsausschuss als zuständigen Fachausschuss begleitet. Zusätzlich erfolgt eine Abstimmung im Gestaltungsbeirat der Stadt Rheine.

Die Ergebnisse all dieser Abstimmungsprozesse werden in den noch zwischen der Stadt Rheine und dem Investor abzuschließenden städtebaulichen

Vertrag aufgenommen, sodass insgesamt das Einfügen des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden kann.

Zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h wird ein Umweltbericht erstellt. Die Ergebnisse werden jedoch erst zur Offenlage vorliegen. Aufbauend auf der Beschreibung von Natur und Landschaft unter Punkt 4.4 und der schon bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben für eine fast vollständige Bebauung/Versiegelung des Änderungsbereiches durch Gebäude und Verkehrsflächen sind keine gravierenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächenutzungsplan der Stadt Rheine ist das Plangebiet als gemischte Baufläche/Kerngebiet bzw. Gemeinbedarfsfläche/Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Diese Festsetzung stimmt in weiten Teilen nicht mit der durch diese Planänderung projektierten Nutzung überein. Es werden deshalb in einem Parallelverfahren – 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Ems-Galerie" – die notwendigen Änderungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durchgeführt.

## II. Bestandsaufnahme

### 4.1 Lage im Stadtgebiet/Prägung

Der Bereich „Im Coesfeld" liegt an zentraler Lage innerhalb der westlichen Innenstadt direkt angrenzend an das Emsufer. Das Emsufer ist im Bereich der 13. Änderung als innerstädtisches Ufer ausgebildet mit einer Fuß- und Radwegeverbindung als Emsuferweg, der durch eine Hochwasserschutzmauer abgegrenzt wird von den westlich angrenzenden bebauten Flächen.

Der südlich gelegene Kardinal-Galen-Ring stellt die Ortsdurchfahrt der B 65 dar. Über diese Verkehrstrasse wird der Änderungsbereich optimal an das in der Stadt Rheine vorhandene Verkehrsnetz angebunden. Auch die Anschlüsse an die überregionalen Verkehrsachsen erfolgt über die B 65.

Westlich und nördlich wird der überplante Bereich durch die Münster- bzw. Emsstraße begrenzt. Beide Straßen sind als Fußgängerzone ausgebaut, wobei die Emsstraße die Hauptachse der Fußgängerzone darstellt, die Münsterstraße hat aufgrund des Gebäudebestandes, der fehlenden Attraktivität und des zurzeit vorhandenen Händlerbesatzes an Bedeutung als Handelsfunktion in den letzten Jahren eingebüßt. Ein weiteres Merkmal für die sinkende Attraktivität ist der Leerstand von Gebäuden bzw. Ladenlokalen in diesem Bereich.

Der zentrale Änderungsbereich wird geprägt von zwei großen Freiflächen, die durch Gebäudeabbrüche entstanden sind. Die Abbruchmaßnahmen lie-

gen z.t. schon mehr als 10 Jahre zurück, es ist jedoch nicht gelungen, diese Flächen einer neuen baulichen Nutzung zu zuführen: Eine Fläche dient gegenwärtig als Parkplatz, die andere stellt sich als Brache dar.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind planungsrechtlich weitgehend durch verbindliche Bauleitplanung gesichert, wobei die Flächen auf der Nordseite der Emsstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 e liegen. Entsprechend der Lage an der Hauptachse der Fußgängerzone ist dieser Bereich als uneingeschränktes Kerngebiet ausgewiesen mit einer III-IV- bzw. II-III-geschossigen Bauweise. Auf Grund der zentralen Lage finden sich in den Erdgeschossen ausnahmslos Einzelhandelsgeschäfte (u.a. Sportgeschäft, Optiker, Schmuckwaren, Textilien), die Obergeschosse weisen Büroflächen oder Wohnungen auf.

Auch auf der Westseite der Münsterstraße finden sich Geschäftshäuser – tlw. mit Wohnungen in der Obergeschossen. Diese Nutzung wird durch das im Bebauungsplan Nr. 10 h, Kennwort: „Westlicher Innenstadt" festgesetzte Kerngebiet planungsrechtlich gesichert. Die Gebäudehöhen werden hier einheitlich mit II-III-Vollgeschossen vorgegeben.

Der Kardinal-Galen-Ring im Süden stellt auf Grund der großen Verkehrsbelastung eine Zäsur in der Nutzung dar. Er grenzt den zentralen Bereich der westlichen Innenstadt von südlich gelegenen Wohnbauflächen ab. Dieses Wohngebiet ist durch den Bebauungsplan Nr. 201, Kennwort: „ Kettelerufer" gesichert. Der Eingangsbereich zu diesem Wohngebiet wird durch die „Gelbe Villa" markiert. Auf der Westseite der Münsterstraße liegt die „Rote Villa", die aufgrund der Nutzung (Tagesklinik) dem Kerngebiet entlang der Südseite des Kardinal-Galen-Ringes zu zuordnen ist.

Die Ems ist die natürliche Grenze zu den Bauflächen auf der Ostseite des Gewässers. Auch hier finden sich im Eckbereich Emsstraße/Timmermanufer Geschäftshäuser, während das Timmermanufer in Richtung Süden durch innerstädtische Wohngebäude geprägt wird.

## 4.2 Infrastruktur und Versorgung

Aufgrund der Lage in der Innenstadt können alle zentral vorgehaltenen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen in direkter Nähe erreicht werden. Aber auch Angebote der sozialen Infrastruktur – wie Kindergarten, Grundschule und Hallenbad – sind in fußläufiger Entfernung zu erreichen.

Der Änderungsbereich liegt westlich des Kardinal-Galen-Ringes/B 65. Über diese Verkehrstrasse als Hauptverteilachse für den innerstädtischen Verkehr ist das Areal direkt für den motorisierten Individualverkehr zu erreichen. Auch die Andienung des Einkaufszentrums kann an dieses Verkehrsnetz 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. Hierdurch ist die Anbindung an das in der Stadt Rheine vorhandene Radwegenetz gesichert. Darüber hinaus ist das Kettelerufer im Osten des Änderungsbereiches Bestandteil von überregionalen Radwegen, sodass 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.

## 4.3 Naturräumliche Gliederung

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.

## 4.4 Zustand von Natur und Landschaft

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wird detailliert auf den Zustand von Natur und Landschaft eingegangen. Da der Umweltbericht gegenwärtig noch erarbeitet wird und die Ergebnisse erst zur ggf. durchzuführenden Offenlage der Planänderung in die Begründung eingearbeitet werden, erfolgt an dieser Stelle eine kurze Bestandsaufnahme.

Auf Grund der innerstädtischen Lage sind weite Bereiche des Plangebietes bebaut bzw. versiegelt. Insbesondere entlang der Emsstraße und der Müns-

terstraße 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 Bebauungsplanes Nr. 10 h 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 zulassen.

## 4.5 Ver- und Entsorgung

Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche innerhalb eines vollständig bebauten Quartiers. Entsprechend sind alle notwendigen technischen Infrastruktureinrichtungen vorhanden: Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über das städtische Kanalnetz im Mischsystem. Die durch die Inhalte dieser Bebauungsplanänderung projektierte neue Bebauung kann an dieses Netz angeschlossen werden.

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

Gemäß Löschwasserbereitstellungsplan können laut DVGW Arbeitsblatt W 405 im Umkreis von 300 Metern 96 m³/h Löschwasser aus dem Trinkwasserversorgungssystem der EWR zur Verfügung gestellt werden. Diese Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der zwischen der EWR und der Stadt Rheine geschlossenen Vereinbarung zur Bereitstellung von Löschwasser durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem. Die bereitstehende Menge von 96 m³/h ist nach Auskunft der örtlichen Feuerwehr ausreichend, um den Grundfeuerschutz sicherzustellen.

Bei der ggf. zu erteilenden Baugenehmigung der Ems-Galerie wird auf Grund des großflächigen Vorhabens zusätzlich ein Brandschutzkonzept gefordert, da für das Vorhaben die Aussagen zum Grundfeuerschutz nicht ausreichend sind.

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.

## 4.6 Immissionen/Emissionen

Auf den Änderungsbereich wirken gegenwärtig die Emissionen des Kardinal-Galen-Ringes/B 65 als Hauptachse des innerstädtischen Verkehrs ein. Diese Emissionen stehen einer Aktivierung des Areals „Im Coesfeld" insbesondere als Einkaufszentrum generell nicht im Wege. Bereits die zurzeit vorhandene Nutzungsstruktur – Geschäftshäuser mit Einzelhandelsbetrieben, Büros und Praxen sowie Wohnungen – ist generell mit den genannten Emissionen verträglich.

## 4.7 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.

## 4.8 Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches liegt das Gebäude Münsterstraße 37 („Barönchen") das als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Rheine eingetragen ist. Dieses Gebäude wird durch die Planung nicht in seinem Bestand gefährdet, vielmehr wird versucht, die zukünftige Nutzung des Gebäudes mit der Ems-Galerie zu verbinden. Dadurch würde der Fortbestand des Denkmals gesichert. Eine mögliche Umnutzung des Denkmals bzw. die funktionale Integration in das Einkaufszentrum wird – unabhängig von den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung – eng mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Die Gebäude Im Coesfeld 3 und 5 stehen nicht unter Denkmalschutz. Sie haben jedoch eine stadtgeschichtliche Bedeutung. In Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden wird deshalb eine umfangreiche Bestandsaufnahme der beiden Gebäude durchgeführt, um die Gebäudestruktur zu dokumentieren.

Innerhalb des Änderungsbereiches liegt im Bereich des Einganges zur Münsterstraße das eingetragene Bodendenkmal „Stadtbefestigung des 14. Jahrhunderts". Darüber hinaus wird in weiteren Teilen des überplanten Bereichs mit Bodendenkmälern gerechnet. Durch archäologische Voruntersuchungen soll im Vorfeld der Neubebauung des Areals der tatsächliche Bestand ermittelt und ggf. gesichert werden. Diese Maßnahmen werden ebenfalls in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchgeführt. Die Maßnahmen sollen bereits im Juli begonnen werden, sodass erste Ergebnisse zur Offenlage der Planänderung vorliegen und in diese Begründung eingearbeitet werden können.

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft, wie Naturdenkmäler bzw. geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 22 bzw. 23 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen weist das Plangebiet nicht auf.

## III. Planung, Auswirkungen, Maßnahmen

### 5. Städtebauliches Konzept

Das Konzept zur Quartiersentwicklung Im Coesfeld sieht eine multifunktionale Nutzung des Bereichs vor. Die Ems-Galerie als Einkaufszentrum wird verbunden mit gastronomischen Einrichtungen, Wohnungen, Praxen und Büroflächen. Es ist – bezogen auf das Eingangsniveau Emsstraße eine zweigeschossige Einkaufsgalerie geplant, die in den oberen Geschossen durch Wohnungen und Büroflächen ergänzt werden.

Die Ems-Galerie wird nicht als geschlossenes Center konzipiert, sondern sie wird von der Erschließung her an zwei Stellen an die vorhandene Fußgängerzone angebunden. Die Anbindung soll in Form von straßenartigen Verkehrsachsen erfolgen. Besonderes Merkmal der Ems-Galerie ist die Einbeziehung der Ems sowohl in baulicher als auch in funktionaler Hinsicht. Es ist beabsichtigt, die Durchgängigkeit zur Ems aus dem Gebäude heraus zu sichern, in dem die zurzeit als Hindernis bestehende Hochwasserschutzmauer modifiziert wird (vgl. Punkt 6.7). Die Reduzierung der Mauerhöhe führt zu einem direkten Anschluss der Ems-Galerie über den Emsuferweg. Die funktionale Verknüpfung soll an dieser Stelle über gastronomische Nutzungen in Form von Emsterrassen bzw. Emspontons erfolgen. Durch die Planung einer „Ems-Loggia" im Bereich der sog. Bastion innerhalb der Hochwasserschutzmauer erfolgt eine weitere Öffnung der Galerie zur Ems: durch die Ausbildung einer Loggia über den Emsuferweg hinaus öffnet sich der Gebäudekomplex – zusätzlich zu den Emsterrassen – in Richtung Wasser.

Die direkte Anbindung der Galerie erfolgt über alle an das Plangebiet angrenzende Verkehrsachsen: Die für ein Einkaufszentrum besonders wichtige Anbindung an die in der Stadt Rheine vorhandene Fußgängerzone erfolgt über Anschlusspunkte an der Emsstraße und der Münsterstraße. Beide Eingangsbereiche sind ebenerdig konzipiert. Die Anbindung wird jeweils über eine zwei bis dreigeschossige arkadenartige Erschließung erfolgen, die nicht als geschlossenes Gebäude ausgebildet wird, sondern den Charakter einer –

überdachten – Fußgängerzone beibehält. Die beiden Achsen werden zentral über ein vertikales Erschließungssystem verbunden.

Der Kardinal-Galen-Ring übernimmt die Anbindung an das Straßenverkehrsnetz. Über den Kreuzungspunkt Kardinal-Galen-Ring/Münsterstraße erfolgt ein direkter Anschluss sowohl für Andienungsverkehr als auch für Kunden. Durch eine Verkehrsuntersuchung (s. Punkt 6.5) ist nachgewiesen, dass der Anschluss für den motorisierten Verkehr über diese Achse funktionsfähig ist. Die Ems-Galerie erhält nach dem gegenwärtigen Planungsstand ein Parkhaus mit ca. 420 Einstellplätzen. Diese Stellplatzanlage erhält sowohl die Ein- als auch die Ausfahrt von der Münsterstraße, in etwa in der Höhe der Einmündung der Straße „Münstermauer". Die Andienung der Ems-Galerie wird separat geführt. Über die Straße „Hohe Lucht" erfolgt die Anfahrt eines in den Gebäudekomplex integrierten Lieferhofes. Die Abfahrt erfolgt über die Münsterstraße.

Fahrradfahrer können die Ems-Galerie ebenfalls über den Kardinal-Galen-Ring erreichen, der beidseitig über separat geführte Radwege verfügt. Darüber hinaus verläuft entlang der östlichen Plangrenze der Emsradweg, über den auch Anschluss an das überregionale Radwegenetz besteht.

Damit ist die Ems-Galerie insgesamt funktional optimal in die Innenstadt von Rheine integriert. Die baulich-architektonische Einbindung wird über die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen gesichert. Über die Vorgabe von Gebäudehöhen erfolgt die Einbindung in den städtebaulichen Kontext. Die architektonische Ausgestaltung wird eng zwischen dem Investor und der Stadt Rheine und den betreffenden Fachausschüssen abgestimmt. Sowohl im begleitenden Projektbeirat als auch im Gestaltungsbeirat der Stadt Rheine wird die Gestaltung und architektonische Ausformung der Ems-Galerie fachlich beraten.

# 6. Planungsrechtliche Festsetzungen

## 6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich umfasst den kompletten Baublock, der begrenzt wird durch die Ems, den Kardinal-Galen-Ring, die Münsterstraße und die Emsstraße. Durch rechtsverbindliche Planinhalte sind gegenwärtig – mit Ausnahme des Geländes des Hans-Niermann-Hauses – alle Bauflächen als Kerngebiet ausgewiesen.

Die Kerngebietsfestsetzung für die Grundstücke, auf denen die Ems-Galerie entstehen soll, wird durch die Änderung umgewandelt in die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum. In diesem Sondergebiet ist zwischen zwei Teilgebieten zu differenzieren die sich hinsichtlich der Nutzung in einem Punkt unterscheiden: Insgesamt sind innerhalb des Sondergebietes Läden, großflächige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Flächen für Büros und Praxen sowie Wohnungen zulässig. Zusätzlich sind im Teilgebiet 2 notwendige Stellplätze zu-

lässig. Mit dieser Differenzierung wird sichergestellt, dass nur in dem Bereich des Sondergebietes, der direkt an die Münsterstraße angebunden ist, Stellplätze innerhalb des Gebäudes errichtet werden dürfen. Der Bereich, der zur Emsstraße orientiert ist, bleibt dem Handel bzw. den Dienstleistungen und dem Wohnen vorbehalten.

Im Sondergebiet/Einkaufszentrum ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 14.000 m² zulässig. Neben der Begrenzung der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche erfolgt eine Feinsteuerung über die Vorgabe der zulässigen Hauptsortimente. Für jede Sortimentsgruppe wird ebenfalls eine maximal zulässige Verkaufsfläche vorgegeben:

| | | |
|---|---|---|
| - | Nahrungs- und Genussmittel | 2.300 m² |
| - | Blumen/Zoo | 300 m² |
| - | Gesundheit und Körperpflege | 1.400 m² |
| - | PBS/Bücher/Zeitungen/Zeitschriften | 800 m² |
| - | Bekleidung/Wäsche | 5.800 m² |
| - | Schuhe/Lederwaren | 1.100 m² |
| - | GPK/Haushaltswaren | 500 m² |
| - | Spielwaren/Hobbyartikel | 500 m² |
| - | Sport und Freizeit | 800 m² |
| - | Wohneinrichtungsartikel | 600 m² |
| - | Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten | 400 m² |
| - | Elektronik/Mulimedia | 600 m² |
| - | Medizinische und orthopädische Artikel | 250 m² |
| - | Uhren/Schmuck | 200 m² |

Die Aufsummierung der einzelnen Sortimentsobergrenzen ergibt mit 15.550 m² einen größeren Wert als die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 14.000 m². Mit dieser Vorgehensweise wird dem Investor/Betreiber des Einkaufszentrums eine gewisse Variabilität in der Vermarktung seiner Flächen ermöglicht. Da jedoch im Rahmen der bereits erwähnten Wirkungsanalyse jedes einzelne Sortiment mit seiner jeweiligen Obergrenze auf seine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit untersucht worden ist, gehen von dieser Vorgehensweise keine schädlichen Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche in der Stadt Rheine oder benachbarter Gemeinden aus.

Die genannten Obergrenzen sind gutachterlich auf ihre Verträglichkeit mit der innerstädtischen Zentrenstruktur, wie auch hinsichtlich der regionalen Zentrenstruktur in den benachbarten Städten und Gemeinden untersucht worden. Die Prüfung und Bewertung der Ergebnisse des Gutachtens zur Verträglichkeit der Ems-Galerie hat ergeben, dass die durch das vorliegende Projekt möglichen Umsatzumverteilungen sowohl innerhalb der Stadt Rheine als auch in den tangierten Umlandgemeinden nicht zu schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche führen werden.

Auf die innergemeindliche Zentrenstruktur und den Anspruch von Nachbarkommunen auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung wird insofern Rücksicht genommen, als dem Vorhaben durch Festset-

zungen gezielt Beschränkungen der Größenordnung und der Sortimentsstruktur auferlegt werden, die gewährleisten, dass das Vorhaben nicht nur in seiner Gesamtwirkung, sondern auch in Hinblick auf die von den einzelnen Warensortimenten anzunehmenden Auswirkungen unterhalb der Schwelle bleiben, ab der wesentliche Beeinträchtigungen der Zentren zu erwarten wären. Zur Begründung der festgesetzten Sortimentsbindungen wird auf die Wirkungsanalyse des Büros Junker und Kruse verwiesen, die Bestandteil dieser Planbegründung ist.

Auch für gastronomische Betriebe wird eine Obergrenze festgesetzt. Hierbei sind jedoch keine überregionalen Auswirkungen zu erwarten, da der Besuch von gastronomischen Betrieben – mit Ausnahme von großflächigen Betrieben, wie etwa Großraumdiskotheken – meist nur auf lokaler Ebene stattfindet. Mit der Begrenzung auf insgesamt 2.000 m² wird jedoch diese Großflächigkeit ausgeschlossen.

Für die Grundstücke im Änderungsbereich, die nicht für das Einkaufszentrum zur Verfügung stehen (Grundstücke Emsstraße 26, 28, 30, 32, 34, 34 a, 38, 40 und 42 sowie Münsterstraße 19, 21, 23 und 25) bleibt die Festsetzung als uneingeschränktes Kerngebiet bestehen. In die planungsrechtliche Situation dieser Grundstücke wird – bezogen auf die zulässigen Nutzungen – somit nicht eingegriffen.

Für die Bereiche, die auch weiterhin als Kerngebiet ausgewiesen werden, bestehen allerdings bereits heute durch rechtsverbindliche Ausschlussfestsetzungen Beschränkungen bezüglich der Nutzungen: In Teilen sind Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) ausgeschlossen. Für alle Bereiche sind zudem Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Diese Beschränkungen bleiben durch die Änderung unverändert, sie bleiben auch weiterhin Bestandteil der Planung.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß und der Festsetzung maximaler Verkaufsflächen einschl. Sortimentsbindung bestimmt.

<u>Grundflächenzahl</u>
Das Einkaufszentrum als Quartiersentwicklung soll sich zu allen Seiten der Innenstadt orientieren und öffnen. Die Möglichkeit hierzu wird durch die Lage an zwei Achsen der Fußgängerzone, der direkten Emsnähe und der Lage am inneren Ring vorgezeichnet. Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt damit standortorientiert und wird daher sowohl im Sondergebiet als auch in den Kerngebietsflächen mit 1,0 festgesetzt bzw. beibehalten (Kerngebiet). Damit wird die bisher im Bebauungsplan enthaltene GRZ beibehalten.

Im Kerngebiet entspricht die GRZ von 1,0 der zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO. Im Bereich des festgesetzten Sondergebietes hingegen wird die Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von GRZ = 0,8 überschritten. Das städtebauliche Erfordernis für die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze ergibt sich aus der geplanten Umsetzung der im Folgenden beschriebenen besonderen städtebaulichen Idee: Städtebauliches Ziel ist es, das Einkaufszentrum zur Quartiersentwicklung in die Innenstadt zu integrieren. Das Einkaufszentrum soll sich zu allen angrenzenden Bereichen der Innenstadt öffnen und damit eine enge Verzahnung sichern. Mit Hilfe der Überschreitung der GRZ wird dieses Ziel erreicht, da diese Festsetzung es ermöglicht, an alle angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen direkt anzubauen, ohne dass eine Gebäuderückseite entsteht. Der bereits vorliegende architektonische Entwurf nutzt diese Gestaltungsmöglichkeit voll aus und schafft zu allen Seiten attraktive, dem Besucher zugängliche Gebäudefronten. Selbst die Anlieferung und Andienung wird zentral innerhalb des Gebäudekomplexes abgewickelt, so dass auch hier keine „Rückseite" entstehen wird. Die Umsetzung des Hochbauentwurfs entsprechend der vorliegenden Entwurfsplanung wird dabei über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Flächen um das Einkaufszentrum, insbesondere die Bereiche innerhalb der Fußgängerzone und entlang der Ems stehen damit der Außenorientierung von Gastronomie und Läden sowie dem Aufenthalt im Freien zur Verfügung.

Innerhalb des Einkaufszentrums sind zwei Arkaden geplant, deren Schnittpunkt als zentrales, vertikales Erschließungssystem ausgebildet wird. Die Arkaden werden mit einem Glasdach versehen, dass – nach der bisher vorliegenden Detailplanung – in Teilen vollständig zu öffnen sein wird (sog. „Cabrio-Dach"). Durch diese großzügigen Lichtöffnungen werden beide Etagen des Einkaufsbereiches ausreichend belichtet und auch eine ausreichende Belüftung ist möglich. Die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl im Sondergebiet entspricht bereits dem bestehenden Planungsrecht (zurzeit Kerngebiet mit GRZ 1,0). Ein Ausgleich gem. § 1 a BauGB ist damit nicht erforderlich.

Geschossflächenzahl

Für die Areale, die auch weiterhin als Kerngebiet klassifiziert werden, erfolgt eine Erhöhung der zulässigen Geschossfläche. Für diese Bereiche sind - entsprechend der Vorgabe der BauNVO 1977, die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 h war, die damaligen Obergrenzen in Abhängigkeit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt worden (2,0 bzw. 2,2). Mit der Überarbeitung der BauNVO 1990 wurde die Obergrenze für Kerngebiete – unabhängig von der Zahl der Vollgeschosse – auf 3,0 erhöht. Die Übernahme dieses maximal zulässigen Wertes entspricht der städtebaulich-funktionalen Bedeutung des Planbereiches für die Stadt Rheine. Aufgrund der zentralen Lage ist der Bereich vorgeprägt für die Aufnahme von zentralen Versorgungseinrichtungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen. Damit verbunden ist auch eine notwendige bauliche Verdichtung, die eine große Geschossfläche erfordert.

Auch für den Bereich des Sondergebietes/Einkaufszentrum wird eine Geschossflächenzahl von 3,0 planungsrechtlich gesichert. Damit wird – korrespondierend mit der Überschreitung der Grundflächenzahl – die Obergrenze des § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete von 2,4 um 0,6 überschritten. Die Notwendigkeit für die Überschreitung dieser Obergrenze ergibt sich aus der städtebaulich-funktionalen Bedeutung des Vorhabens. Die Verwirklichung des Einkaufszentrums soll die Innenstadt von Rheine – insbesondere im Verhältnis zu vergleichbaren Innenstädten in der näheren Umgebung – aufwerten und die Kaufkraftbindung erhöhen. Hierzu ist an einem integrierten Standort innerhalb des Haupteinkaufbereiches der Stadt Rheine ein Einkaufszentrum geplant, dass eine gewisse Größe aufweisen muss, um seine Funktion im Zusammenspiel mit den übrigen Versorgungsbereichen wahrnehmen zu können. Diese Größenordnung setzt jedoch eine erhebliche Baumasse voraus. Da zusätzlich – auf Grund der innerstädtischen Lage und der vorhandenen Umgebungsbebauung – auch eine mindestens dreigeschossige Bauweise erforderlich ist, ergibt sich im Zusammenspiel zwischen GRZ und Gebäudehöhe die Notwendigkeit, auch die Geschossflächenzahl auf 3,0 festzusetzen.

Das Einkaufszentrum dient insgesamt der Quartiersentwicklung „Im Coesfeld". Rein quantitativ – bezogen auf die Geschossflächen – liegt der Schwerpunkt dabei auf der Bereitstellung von Verkaufsflächen, das Wohnen rückt quantitativ –bezogen auf die entsprechend Geschossfläche – in den Hintergrund. Gleichwohl bietet das überplante Quartier und die bisher vorliegenden Detailpläne gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die bisher angedachten Wohnungen im Obergeschoss in Form von Penthäusern werden über große Dachterrassen bzw. Balkone verfügen. Damit kann Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen in ausreichendem Umfang sichergestellt werden. Die Ausstattung der Wohnungen wird – um eine dauerhafte Vermietung zu sichern – den allgemein gültigen Normen entsprechen. Zusätzlich bieten das Emsufer und die darüber zu erreichenden Naherholungsbereiche ideale Voraussetzungen zur wohnungsnahen Freizeitgestaltung. Die Ausgestaltung und die Lage des Parkhauses sind so gewählt, dass eine Störung – insbesondere durch Emissionen von Fahrzeugbewegungen – auf ein erträgliches Maß reduziert werden. Entsprechende Vorgaben des Fachgutachtens sind in den Änderungsentwurf aufgenommen worden.

Die Einhaltung der bestehenden Arbeitsschutzbestimmungen wird im Rahmen des nach Abschluss der Bauleitplanverfahren möglichen Baugenehmigungsverfahrens für die Ems-Galerie geprüft. Die Inhalte des Bauleitplanverfahrens lassen keine Beeinträchtigungen für mögliche Arbeitsverhältnisse erkennen. Die innenstadtnahe Lage bietet den Vorteil, dass die betreffenden Arbeitsplätze z.B. über öffentliche Verkehrsmittel optimal zu erreichen sind. Arbeitspausen können zum einen entlang der Ems und in den zugehörigen Naherholungsbereichen verbracht werden, zum anderen können jedoch auf Grund der innerstädtischen Lage auch kleinere Erledigungen oder Einkäufe getätigt werden.

Die notwendigen Stellplätze für die Emsgalerie sollen innerhalb des Gebäudes – tlw. in separaten Garagengeschossen – untergebracht werden. Um die

Stellplatzerfüllung direkt vor Ort zu erleichtern, wird auf § 21 a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO zurückgegriffen: Es wird ausnahmsweise zugelassen, dass – in Verbindung mit § 21 a Abs. 1 BauNVO (Nichtanrechnung von Garagengeschossen auf die Zahl der Vollgeschosse) auch die entsprechende Geschossfläche bei der Berechnung der zulässigen Geschossfläche unberücksichtigt bleibt. Diese Nichtanrechnung wird jedoch nur ausnahmsweise eingeräumt, sodass im Einzelfall geprüft werden kann, ob die Ausnahmeregelung nicht gewollte Konsequenzen hat.

Zahl der Vollgeschosse

Für die im Geltungsbereich der Änderung verbleibenden Kerngebietsflächen erfolgt die mit einer zwei- bis dreigeschossigen bzw. dreigeschossigen Vorgabe der Zahl der Vollgeschosse die Übernahme der rechtsverbindlichen Festsetzung.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse orientiert sich für das Sondergebiet an den gegenwärtig vorhandenen Gebäuden. Die vorhandenen Gebäude fügen sich von der Zahl der Vollgeschosse harmonisch in das Stadtbild ein. Deshalb werden die Werte weitgehend beibehalten. Insbesondere entlang der Emsstraße, des Emsufers bis zur Bastion und der Münsterstraße bis zur heutigen Einmündung „Katthagen" wird mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung die vorhandene Baustruktur aufgenommen.

Für das Areal im Eckbereich Münsterstraße/Hohe Lucht wird eine III-V-geschossige Bauweise vorgezeichnet. Hiermit wird berücksichtigt, dass in diesem Bereich oberhalb der projektierten 2 Geschossebenen mit Läden ein dreigeschossiges Parkdeck entstehen kann. Durch die Kombination mit der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlage wird jedoch verhindert, dass an dieser Stelle ein überdimensionierter Gebäudeteil entstehen kann, der sich nicht in das städtebauliche Umfeld einfügt.

Im Eckbereich Hohe Lucht wird eine III-VIII-geschossige Bauweise vorgegeben. Damit soll der besonderen städtebaulichen Situation entsprochen werden: Das betreffende Areal markiert den Beginn des innerstädtisch geprägten westlichen Emsufers. Dieser Bedeutung soll entsprochen werden durch die Möglichkeit, an dieser Stelle eine städtebauliche Dominante zu errichten.

Die notwendigen Stellplätze für die Emsgalerie sollen innerhalb des Gebäudes – tlw. in separaten Garagengeschossen – untergebracht werden. Um die Stellplatzerfüllung direkt vor Ort zu erleichtern, wird auf § 21 a Abs. 1 zurückgegriffen, wonach Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden ausnahmsweise nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet werden. Da der Bebauungsplan – neben der Zahl der Vollgeschosse – für das Sondergebiet zusätzlich die maximal zulässigen Gebäudehöhen vorgibt, besteht nicht die Gefahr, dass über die Nichtanrechnung von Garagengeschossen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse Gebäude entstehen, die sich höhenmäßig nicht in die Umgebung einfügen. Zusätzlich wird die Nichtan-

rechnung nur ausnahmsweise zugelassen, es besteht somit die Möglichkeit der Einzelfallprüfung.

Höhe der baulichen Anlagen

Für die im Änderungsbereich liegenden Kerngebietsflächen erfolgt im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplanes keine Änderung: Für diese Flächen wird keine maximal zulässige Gebäudehöhe vorgegeben. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Grundstücksstruktur wird hier die o.g. maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Vorgabe einer Dachneigung für ausreichend gehalten, die städtebauliche Struktur zu steuern.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist für das Sondergebiet als Höchstmaß festgesetzt (maximale Gebäudehöhe). Es erfolgt in Hinblick auf eine Belebung der Dachlandschaft und architektonischen Gestaltung eine Staffelung der zulässigen Gebäudehöhen: im Eckbereich „Hohe Lucht" wird zur Sicherung einer städtebaulichen Dominante mit 62,00 m über NN der höchste Wert vorgegeben. Damit wird die Möglichkeit projektiert, den Beginn des baulich verdichteten westlichen Emsufers zu betonen. Für den Bereich östlich der Münsterstraße, in dem die Stellplatzanlage planungsrechtlich gesichert wird, können die Gebäude eine Höhe von 53,00 m über NN erreichen. Für die übrigen Bereiche werden Gebäudehöhen bis maximal 50,00 m über NN vorgeben. Mit Ausnahme der städtebaulichen Dominante orientieren sich die maximal zulässigen Gebäudehöhen auch an der gegenwärtigen Gebäudestruktur.

Verkaufs- und Nutzfläche

Für den Bereich des Sondergebietes wird die Verkaufsfläche gemäß der Untersuchung des Büros Junker und Kruse im Sondergebiet auf insgesamt 14.000 m² begrenzt. Die Nutzfläche für Gastronomiebetriebe wird insgesamt auf 2.000 m² begrenzt. Als Nutzfläche für Gastronomiebetriebe gelten alle dem Kunden bzw. Gast zugänglichen und dauerhaft dem Verkauf oder dem Verzehr dienenden Flächen, einschließlich der Verkehrsflächen innerhalb der Einzelbetriebe.

Für die im Änderungsbereich verbleibenden Kerngebietsflächen erfolgen keine Einschränkungen bezüglich der Verkaufsnutzflächen.

## 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Im Sondergebiet werden die vorhandenen Gebäudekanten zum öffentlichen Straßenraum aufgenommen und durch die Festsetzung von Baulinien gesichert. Damit wird sichergestellt, dass das projektierte Einkaufszentrum die historisch vorgegebene Grundstücksstruktur entlang der öffentlichen Straßen aufnimmt.

Auch für die Grundstücke, die nicht in das Sondergebiet einbezogen werden, wird entlang der Emsstraße eine Baulinie festgesetzt. Bisher war hier eine Baugrenze vorgegeben. Durch die Umwandlung von Baugrenzen in Baulinien wird auch für diesen Bereich sichergestellt, dass der historische Grundstückszuschnitt entlang der Verkehrsflächen an den Gebäuden ablesbar bleiben wird.

Der Eingangsbereich zur Ems-Galerie von der Emsstraße wird durch ein in die Emsstraße reichende arkadenartige Dachkonstruktion betont. Die entsprechende Fläche wird durch Baulinien gesichert.

Der Zugang zur Innenstadt über die Münsterstraße hat eine besondere historische Bedeutung. An dieser Stelle stand das sog. Münstertor als Teil der mittelalterlichen Stadtbefestigung. Mit Bezug auf diese historische Bedeutung wird hier – gegenüber dem bestehenden Gebäude Münsterstraße 40 – durch eine Baulinie die Neuerrichtung eines Gebäudes entlang der neuen Straßenkante gesichert, um eine Torsituation nachzubilden.

Die vorgesehene Öffnung des Centers zur Ems hin in Form einer „Ems-Loggia" wird planungsrechtlich durch die Ausweisung einer Überbauung über das Kettelerufer gesichert. Zur Aufrechthaltung der allgemeinen Verkehrssicherheit auf dem Emsuferweg wird hier eine Mindestdurchgangshöhe von 5,00 m gesichert.

## 6.4 Örtliche Bauvorschriften/Baugestaltung

Auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften oder Vorgaben zur Baugestaltung wird verzichtet. Für den Innenstadtbereich besteht eine Gestaltungssatzung, die insbesondere die Gestaltung von Werbeanlagen aber auch Vorgaben zur Fassadengestaltung enthält. Diese Satzung wird gegenwärtig aktualisiert. Insbesondere sollen weitere Vorgaben zur Fassadengestaltung aufgenommen werden. Es ist deshalb nicht erforderlich, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zusätzliche Vorgaben festzusetzen.

Die Vorgaben der Gestaltungsatzung gelten generell für die Innenstadt, also sowohl für die Bereiche im Änderungsbereich, die als Kerngebiet ausgewiesen sind, wie auch die Flächen des Sondergebietes. Die Gestaltung des Einkaufszentrums wird zusätzlich durch Regelungen innerhalb des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages bestimmt.

Die angesprochene Überarbeitung der Gestaltungssatzung der Stadt Rheine wird auch Vorgaben bezüglich der Gestaltung von Außengastronomie enthalten. Die Einhaltung dieser Vorgaben wird im Rahmen der ggf. zu erteilenden Baugenehmigung überprüft. Es ist deshalb nicht erforderlich, gesonderte Vorgaben in den Bebauungsplan oder den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

## 6.5 Erschließung und Verkehr

Die Anbindung des Einkaufszentrums an die vorhandenen Verkehrstrassen ist bereits unter Punkt 5 detailliert dargestellt worden. Die Funktionsfähigkeit der Anbindung insbesondere des motorisierten Verkehrs ist durch eine Analyse – Verkehrsuntersuchung „Ems-Galerie" in Rheine, Ergebnisbericht, IPW, Ingenieurplanung Wallenhorst, 2011-05-18 – gutachterlich bestätigt worden.

Als verkehrlich sinnvollste Lösung zur Erschließung des Vorhabens wurde dabei die Ein- und Ausfahrt für die Stellplatzanlage über die Münsterstraße identifiziert.

Der LKW-Andienungsverkehr fährt hingegen über die Straße „Hohe Lucht" zu und ebenfalls über die Münsterstraße ab. Damit ist eine weitgehende Trennung der beiden Verkehrsarten gegeben. Ferner wird die Straße „Hohe Lucht" vom Zufahrtsverkehr der PKW entlastet und damit weitgehend nur noch von Radfahrern und Fußgängern genutzt. Entsprechend dieser Vorgabe wird der betreffende Abschnitt der Hohen Lucht als Fuß- und Radweg ausgewiesen.

Bei der Betrachtung der Fahrbewegungen wurde sowohl für die Ein- als auch für die Ausfahrt des geplanten Parkhauses der „Ems-Galerie" eine Abfertigung mit 2 Schranken unterstellt. Der entsprechende Ausbau wird durch eine Regelung im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Rheine und dem Investor gesichert.

Zur Verbesserung des Verkehrsflusses aus der nördlichen Münsterstraße wird ein freier Rechtsabbieger in den Kardinal-Galen-Ring vorgesehen. Die hierfür notwendige Fläche wird in den Änderungsentwurf aufgenommen. Die betreffende Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Rheine, es ist deshalb hierfür kein Flächenankauf erforderlich. Eine Umgestaltung des zurzeit als Grünfläche genutzten Areals – insbesondere ein neuer Standort für das Denkmal „Bote Veit" wird dafür erforderlich.

Für eine maximale Leistungsfähigkeit wird der freie Rechtsabbieger nicht in die Signalisierung einbezogen, querende Radfahrer und Fußgänger werden mittels Zebrastreifen gesichert. Das Signalprogramm für den Knotenpunkt kann dadurch unverändert belassen werden, eine Veränderung der „Grünen Welle" im Zuge des Kardinal-Galen-Ringes tritt damit nicht ein.

Als Mindestquerschnitt für die nördliche Münsterstraße wird eine Straßenraumbreite von 16 m vorgegeben (jeweils 3,00 m Breite Gehwege, zwei jeweils 3,25 m breite Fahrstreifen zum Ausfahren aus der Münsterstraße in den Kardinal-Galen-Ring und eine 3,50 m breite Fahrspur zur Einfahren in die Münsterstraße). Die entsprechende Fläche wird im Änderungsentwurf dargestellt. Der hierfür notwendige Rückbau der Gebäude Münsterstraße 43 und 45 ist gesichert, da der Investor über die betreffenden Grundstücke verfügen kann.

Als Grundlage der verkehrstechnischen Beurteilung wurden aufbauend auf den maximal zulässigen Verkaufsflächen und der Mietfläche für Gastronomie Kenngrößen für die Verkehrserzeugung ermittelt. Unter den zugrunde gelegten Parametern wurde ein Verkehrsaufkommen von rund 3.815 Kfz/24 h errechnet, der Quellverkehr beträgt in der Spitzenstunde 205 Kfz, der Zielverkehr 181 Kfz. Die Überprüfung der Verkehrsqualität erfolgte dabei für die nachmittägliche Spitzenstunde.

Die Simulation des Verkehrsablaufes und die Bewertung der Verkehrsqualität ergibt dabei eine insgesamt ausreichende Verkehrsqualität.

In der nördlichen Münsterstraße liegt dabei nur der Linkseinbiegerstrom in dieser Qualitätsstufe, für die Rechtseinbieger und den Geradeausverkehr ergibt sich die Qualitätsstufe B bzw. C. Die Rückstaus erreichen nur Längen von rd. 56 m.

Für den Linksabbieger aus dem westlichen Kardinal-Galen-Ring wird zwar ebenfalls die Qualitätsstufe D (= ausreichend) erreicht, der 95%-Rückstau beträgt jedoch nur rd. 24 m, führt also nicht zu Rückstaus in den Geradeausfahrten.

Für die beiden anderen Straßenäste (östlicher Kardinal-Galen-Ring und südliche Münsterstraße) wird die Qualitätsstufe C (= befriedigend) erreicht.

Insgesamt kommt der Gutachter aufbauend auf den Ergebnissen der Simulation zu der Schlussfolgerung, dass sich durch die baulichen Erweiterungen in der nördlichen Münsterstraße (separate Rechtsabbiegespur) trotz des zusätzlichen Verkehrsaufkommens am Knotenpunkt keine relevante Verschlechterung der Verkehrsqualität ergibt. Auch die Einfahrtsituation ins Parkhaus wird als unproblematisch angesehen. Durch die Abfertigung an zwei Schrankenanlagen wird kein Rückstau in die Münsterstraße erwartet.

Auch für die übrigen Verkehrsteilnehmer ist die „Ems-Galerie" optimal zu erreichen: Mit der Lage an der Emsstraße als Hauptachse der Fußgängerzone und der Münsterstraße als Nebenachse des Fußgängerbereiches ist das Areal für Fußgänger direkt zu erreichen. Auch über das Emsufer, zudem sich die Ems-Galerie öffnen wird, ist eine Erreichbarkeit gegeben. Der nördliche Abschnitt der Münsterstraße wird mindestens 3,00 m breite Fußwege erhalten, die damit 0,5 m über den in den einschlägigen Richtlinien empfohlenen 2,5 m liegen.

Der Kardinal-Galen-Ring verfügt beidseitig über separat geführte Radwege. Die direkte Zu- und Abfahrt erfolgt von dieser Verkehrsachse über den nördlichen Abschnitt der Münsterstraße auf der Fahrbahn ohne separate Radwege. Im Rahmen des o.g. Verkehrsgutachtens wird empfohlen, dass der nördliche Abschnitt der Münsterstraße auch weiterhin als Tempo-30-Zone ausgebildet bleiben soll, wodurch der Radverkehr sicher auf der Fahrbahn geführt werden kann.

Die interne Erschließung der Emsgalerie erfolgt über zwei arkadenartig angelegte Wegeverbindungen die jeweils erbenerdig an die Emsstraße und die Münsterstraße angebunden werden. Die auf Grund des Höhenversprunges zwischen Eingangsniveau Emsstraße und Eingangsniveau Münsterstraße notwendige vertikale Verknüpfung erfolgt in einer zentral gelegenen Erschließungsanlage mit Rolltreppen, Aufzügen und Treppen. Der öffentliche Zugang dieser beiden Haupterschließungsachsen wird über die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Stadt Rheine und der Allgemeinheit gesichert. Zusätzlich erfolgen im Rahmen des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages weitere Detailregelungen, wie etwa Festlegung von Öffnungszeiten.

Für die nicht in das Sondergebiet einbezogenen Grundstücke ergeben sich hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung z.T. Änderungen, da die bisher den Blockinnenbereich erschließenden Verkehrsflächen – die Straßen Im Coesfeld und Katthagen – überplant werden und zukünftig nicht mehr zur Verfügung stehen. Hiervon betroffen sind insbesondere die Gebäude Münsterstraße 23/25, Emsstraße 34 und 34 a sowie Emsstraße 38. Für die erstgenannten Grundstücke befindet sich auf dem Grundstück Münsterstraße 23 und 25 rückwärtig eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung von Garagen und Stellplätzen. Gegenwärtig erfolgt die Anbindung für diese Erschließungsfläche über den Straßenzug Hohe Lucht/Im Coesfeld/Katthagen. Zukünftig wird die Anfahrbarkeit über Butterstraße und Querung der Emsstraße bis zum Katthagen gesichert. Die Querung der Emsstraße als Fußgängerzone ist aus verkehrstechnischer Sicht möglich, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die in der Örtlichkeit vorhandenen Stellplätze auch gegenwärtig nur mäßig ausgelastet sind.

Das Gebäude Emsstraße 38 liegt im Eckbereich zur Straße „Im Coesfeld". Sowohl die Emsstraße als auch die Straße „Im Coesfeld" sind planungsrechtlich als Fußgängerzone ausgewiesen; auch der faktische Ausbau entspricht dieser Vorgabe. Diese generelle Vorgabe wird im Rahmen der 13. Änderung beibehalten. Lediglich die zur Verfügung stehende Breite der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „Im Coesfeld" wird auf 3,00 m verringert. Damit ist der in der Örtlichkeit vorhandene Zugang zum Treppenhaus und zum Tiefkeller auch weiterhin über öffentlich-rechtlich gewidmete Verkehrsflächen gesichert.

Für das Gebäude Emsstraße 42 besteht ein durch eine Grunddienstbarkeit gesichertes Wegerecht zum Befahren des Kettelerufers mit einem PKW/Kombi. Dieses Wegerecht wird durch die vorliegende Planung nicht eingeschränkt. Das Befahren des Kettelerufers wird auch weiterhin möglich sein, die Anfahrbarkeit über die Hohe Lucht bleibt auch – bei Ausweisung dieser Fläche als Verkehrsfläche für Fuß- und Radfaher – für Andienungsverkehr frei.

## 6.6 Emissionen/Immissionen

Zur Beurteilung der (Schall-)Emissionen der Ems-Galerie ist ein Fachgutachten erstellt worden (Schalltechnischer Bericht Nr. LL6934.1/01 zur Gewerbe- und Verkehrslärmsituation im Rahmen der Bauleitplanung zur „Ems-Galerie" in Rheine, Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen, 09. 06. 2011), das Bestandteil dieser Begründung ist.

Diese schalltechnische Untersuchung ermittelt die zu erwartende Gewerbe- und Verkehrslärmsituation im Bereich der „Ems-Galerie". Auf Basis dieser Analyse werden entsprechende aktive Lärmschutzmaßnahmen bzw. zum Ausgleich von verbleibenden Überschreitungen durch Verkehrslärmeinwirkungen auch passive Schallschutzmaßnahmen ermittelt und festgelegt. Dabei ergeben sich folgende Beurteilungen:

<u>Gewerbelärm:</u>

Gewerbelärmemissionen auf dem Betriebsgrundstück der geplanten „Ems-Galerie" sind durch die Fahrverkehre im Bereich des Parkhauses, durch die Lieferverkehre, durch stationäre kühl- und lüftungstechnische Aggregate (Technikzentralen) sowie durch die Außengastronomien zu erwarten. Ausgehend von den ermittelten Schallemissionsdaten hat der Gutachter Ausbreitungsberechnungen zu den maßgeblich betroffenen Gebäuden in der Nachbarschaft durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Berechnungen zeigen, dass bei Einhaltung der vom Gutachter angegebenen Nutzungsbedingungen sowie der schalltechnischen Vorgaben und Lärmschutzmaßnahmen keine Überschreitungen der gemäß TA Lärm einzuhaltenden Immissionswerte zu erwarten sind.

Die erforderlichen Maßnahmen werden im Detail im Bericht des Gutachters genannt. Sie beziehen sich im wesentlichen auf bauliche Maßnahmen, die bei der Realisierung des Projektes umzusetzen sind, wie z.B. eine schallabsorbierende Verkleidung der Decken der Parkebenen sowie die geschlossene Einhausung der Anlieferzone mit einem entsprechenden Tor.

In Bezug auf die geplanten Nutzungen an der Münsterstraße fordert der Gutachter passive Schallschutzmaßnahmen sowie Grundrissgestaltungen hinsichtlich der Anordnung von Schlafräumen.

Die Umsetzung dieser Vorgaben werden – sofern sie nicht direkt als textliche Festsetzung in den Planentwurf übernommen werden – durch den noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag gesichert. Zusätzlich erfolgt im Rahmen einer ggf. zu erteilenden Baugenehmigung eine Überprüfung, ob die entsprechenden Vorgaben eingehalten werden.

<u>Verkehrslärmsituation</u>

Die Berechnungsergebnisse des Gutachters zur Verkehrslärmsituation haben ergeben, dass in Teilen des Plangebietes im Bereich der geplanten Wohnnutzung sowie sonstiger Aufenthaltsräume sowohl im Tages- als auch im

Nachtzeitraum Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte zu erwarten sind. Daher werden die im Überschreitungsbereich vom Gutachter angegebenen erforderlichen passiven Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen vor Verkehrslärm im Bebauungsplan festgesetzt. Zusätzlich werden in Teilbereichen im Nachtzeitraum Beurteilungspegel ›50 dB(A) erreicht. Für diese Bereiche werden – unter der Voraussetzung der Zulässigkeit von zum Schlafen geeigneten Räumen – textliche Festsetzungen hinsichtlich schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen an Fenstern von Schlafräumen entsprechend den Vorgaben des Gutachters in den Änderungsentwurf aufgenommen.

Der Gutachter kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Festsetzungen für passive Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet von keinen unzulässigen Geräuschimmissionen auszugehen ist.

Erhöhter Verkehrslärm durch plangebietsbezogenen Mehrverkehr

Im Sinne der Lärmvorsorge hat der Gutachter eine Betrachtung der Verkehrslärmsituation auf den Erschließungsstraßen vorgenommen.

Als orientierende Bewertung wird dabei die TA Lärm zu Grunde gelegt, die organisatorische Maßnahmen empfiehlt bei Erhöhung des Verkehrslärms um 3 dB(A) bei gleichzeitiger Überschreitung der einzuhaltenden Grenzwerte der 16. BImSchV. Dabei ist bis zu einem Radius von 500 m zu untersuchen, bis eine Vermischung mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt.

Im Rahmen der vom Gutachter vorgelegten Untersuchung wurde trotz Vermischung mit dem öffentlichen Verkehr ab Kreuzungspunkt Münsterstraße/Kardinal-Galen-Ring vorsorglich auch die Situation am Kardinal-Galen-Ring mit in die Untersuchung eingestellt. Dabei zeigte sich, dass an keinem betroffenen Gebäude eine Erhöhung der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm um mindestens 3 dB(A) erfolgt.

Weiterhin wurde ergänzend untersucht, inwieweit bereits im Bestand die Schwelle der möglichen Unzumutbarkeit überschritten wird und diese weiter, wenn auch nur geringfügig, erhöht wird. Dabei zeigte sich, dass an den Gebäuden im Kreuzungsbereich Münsterstraße/Kardinal-Galen-Ring bereits zurzeit durch die vorhandene Verkehrsbelastung Beurteilungspegel durch Verkehrslärm zu erwarten sind, die auch die Sanierungsgrenzwerte entsprechend der Verkehrslärmschutzrichtlinie überschreiten. Auf Grund der Mehrverkehre durch das geplante Vorhaben wird diese Situation zwar nur geringfügig, aber dennoch erhöht, sodass hier ergänzende Betrachtungen vom Gutachter empfohlen bzw. durchgeführt werden bzw. wurden:

Im Wesentlichen betroffen von den entsprechenden geringfügigen Erhöhungen auf Werte von oder über 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts sind die Gebäude im Kreuzungsbereich Münsterstraße/Kardinal-Galen-Ring. Die hier stehende „Gelbe Villa" – Münsterstraße 53 – wird als Verwaltungsgebäude genutzt und liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, der hier ein allgemeines Wohngebiet ausweist. Bei der Aufstellung des

Bebauungsplanes wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die entsprechende Schallschutzfenster erfordern. Recherchen der vorliegenden Gutachten sowie der aktuell zu erwartenden Verkehrslärmsituation zeigten, dass die im damaligen Bebauungsplan festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz von Büro- und Aufenthaltsräumen auch im jetzt geplanten Zustand ausreichend sind. Da das Gebäude nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zum Büro- und Verwaltungsgebäude umgenutzt wurde, ist von einer Umsetzung entsprechender Maßnahmen auszugehen. Somit sind im Bereich dieses Gebäudes durch den anlagebezogenen Mehrverkehr der „Ems-Galerie" keine unzulässigen Situationen zu erwarten.

Auch im Bereich des Gebäudes Münsterstraße 48 (Rote Villa) sind keine Wohnnutzungen vorhanden. Hier befindet sich der Pflegedienst der Diakonie. Da das Gebäude nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt, ist hier die vorhandene Bauausführung ungeklärt. Hier ist ggf. zu prüfen, ob die relevanten Fenster im Erd- und Obergeschoss von schützenswerten Aufenthaltsräumen (Büros) ggf. zusätzlichen passiven Schallschutz bedürfen und hier ggf. entsprechende Schallschutzfenster nachzurüsten sind. Der Gutachter schlägt vor, dieses im Nachgang der Umsetzung des Projektes oder aber auch z.B. im Rahmen eines Monitoringverfahrens abzuwickeln. Dieser Empfehlung wird gefolgt, die Überprüfung wird im Rahmen des Monitorings durchgeführt.

## 6.7 Hochwasserschutz

Das städtebauliche Konzept zur Öffnung der Ems-Galerie sieht vor, dass der Hochwasserschutz modifiziert wird: Die bestehende Hochwasserschutzmauer wird in Teilen zurückgebaut. Dabei wird jedoch das Niveau des HQ 100 auch weiterhin gesichert (entspricht in etwa dem Niveau des Rad- und Fußweges entlang der Ems vor der Hochwasserschutzmauer). Die verbleibende Differenz zum HQ 250, die der jetzigen Höhe der Hochwasserschutzmauer entspricht, wird durch mobile Hochwasserschutzelemente gesichert. Diese Vorgehensweise ist bereits mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt, die Detailplanung erfolgt spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur „Ems-Galerie". Die Kosten für die Umbaumaßnahmen an der Hochwasserschutzmauer werden vom Investor übernommen, entsprechende Regelungen erfolgen im Rahmen des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages.

# 7. Hinweise

Die Hinweise, die in den Änderungsentwurf aufgenommen werden, ergeben sich aus den o.g. Punkten. Z.B. wird auf die Verfahrensweise beim Auffinden von Bodendenkmälern hingewiesen.

## 8. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt 29.426 m². Von dieser Gesamtfläche entfallen 14.018 m² auf das Sondergebiet/Einkaufszentrum. Die verbleibende Fläche verteilt sich auf Verkehrsflächen, Grünflächen und Kerngebiete.

## 9. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird zurzeit erstellt. Die Ergebnisse werden zur Offenlage vorliegen und in den Änderungsentwurf eingearbeitet.

# IV. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

## 10. Kosten der Planung

Der Stadt Rheine entstehen durch die Realisierung der Ems-Galerie keine Kosten. Es handelt sich um eine private Investition. Die Kostenübernahme durch den Investor für notwendige Maßnahmen im öffentlichen Raum – z. B. Anpassung von Verkehrsflächen, Ausbau eines Rechtsabbiegers aus der Münsterstraße auf den Kardinal-Galen-Ring – wird im Rahmen des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Rheine und dem Investor geregelt.

## 11. Umsetzung und 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, die Projektorganisation (Lenkungsgruppe, Projektbeirat) gesichert. Die Bauverpflichtung zur „Ems-Galerie" wird in den noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

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.

## 12. Verfahren

Um das Vorhaben „Ems-Galerie" planungsrechtlich abzusichern, ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszent-

rum" erforderlich. Nur im Rahmen der Festsetzung eines Sondergebietes besteht die Möglichkeit, die Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen und für das Einkaufszentrum eine bestimmte Sortimentsstruktur vorzugeben, um die lokale und regionale Zentrenverträglichkeit zu gewährleisten. Innerhalb einer Kerngebietsausweisung, wie sie der Bebauungsplan gegenwärtig enthält, besteht hierzu rechtlich keine Möglichkeit.

Die Festsetzung eines Sondergebietes im Bebauungsplan setzt eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine voraus. Beide Änderungsverfahren können zeitlich parallel laufen, wobei ein zweistufiges Verfahren mit einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und eine Offenlage nach § 3 (2) BauGB durchzuführen ist. Wegen der stadtstrukturellen Bedeutung des Vorhabens wird im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eine Bürgerversammlung durchgeführt. Diese Informationsveranstaltung in der Stadthalle der Stadt Rheine bietet die Möglichkeit, im Rahmen einer öffentlichen Diskussion Anregungen zum Projekt vorzubringen.

Eine Änderung des Bebauungsplanes im sog. beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (und damit ein Verfahren mit nur einer Beteiligungsphase, ohne Ausgleichsverpflichtung und ohne Erstellung eines Umweltberichtes) ist unzulässig. Für ein Einkaufszentrum im planungsrechtlichen Sinne wäre auf Grund des UVPG und UVPG NRW eine Vorprüfung zu erarbeiten, die die Notwendigkeit einer kompletten UVP überprüft. Da im Vorfeld der Wahl des Änderungsverfahrens nachteilige Umweltauswirkungen der „Ems-Galerie" nicht ausgeschlossen werden konnten (Lärmemissionen) würde ein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet, was eine beschleunigte Bebauungsplanänderung (§ 13 a BauGB) ausschließt. Darüber hinaus erfordert die Vielzahl der von der Planung Betroffenen – Grundstückseigentümer, Gewerbetreibende, Nachbargemeinden – ein zweistufiges Beteiligungsverfahren, um eine sachgerechte Abwägung zu gewährleisten.

Rheine, 16. Juni 2011

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

Im Auftrag

Stephan Aumann
Städt. Oberbaurat