

# Begründung

zur 3. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 220

Kennwort: "Ems-Einkaufszentrum"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung  
Stand : März 2007



## 1 Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 220, Kennwort: „Ems-Einkaufszentrum“ ist seit dem 12. Juni 2004 rechtsverbindlich. Ziel des Aufstellungsverfahrens war es, das vorhandene Einkaufszentrum in seiner städtebaulich architektonischen Figur festzuschreiben, die bereits vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und die Nutzung der noch freien Kapazitäten des ehemaligen Spinnereigebäudes planungsrechtlich vorzuzeichnen. Dabei sollte die Integration des Einkaufszentrums in das Konzept der Einzelhandelsstandorte der Innenstadt von Rheine und der Stadtteilzentren (sog. Zentrenverträglichkeit) gesichert werden.

Zusätzlich wurde der Bau eines Parkhauses/Tiefgarage planungsrechtlich vorbereitet zur Bereitstellung von ausreichenden Stellplätzen.

## 2 Geltungsbereich

Die 3. Änderung Des Bebauungsplanes Nr. 220 umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes, der das Areal zwischen der Ems, der Straße „Kreyenesch“, der Lingener bzw. der Schothockstraße und der Stadthalle einbezieht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 739 (Flur 161), 781 (Flur 161), 757 (Flur 161), 758 (Flur 161), 780 (Flur 161) und 693 (Flur 161), von einer geradlinigen Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 693 (Flur 161) in westlicher Richtung bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 841 (Flur 161, Straße „Kreyenesch“), durch die westliche Grenze des Flurstücks 841 (Flur 161), durch die östliche Grenze des Flurstücks 696, durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1117;

Im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 1117, 1118, 949 und 11;

Im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 11, durch die westliche Grenze der Flurstücke 1053, 1055 und 1126, durch die südliche Grenze des Flurstücks 1126, durch die östliche Grenze der Flurstücke 1126 und 1055, durch die südliche und östliche Grenze des Flurstücks 696, durch die Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 800 in östlicher Richtung bis zur östlichen Grenze der Lingener Straße;

Im Osten: durch die östliche Grenze der Lingener Straße von der Verlängerung der südlichen Grenze der Flurstücke 799 und 800 bis zur

Verlängerung der Nordseite der Schotthockstraße in östlicher Richtung, von der Nordseite der Schotthockstraße und deren Verlängerung in östlicher Richtung, von der Ostseite der Schotthockstraße, von der südlichen Grenze des Flurstücks 805, von der Westseite der Lingener Straße zwischen der südlichen Grenze des Flurstücks 805 und der südlichen Grenze des Flurstücks 739 (Flur 161).

Sämtliche Flurstücksangaben beziehen sich – sofern nicht anders angegeben – auf die Flur 169. Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Rheine Stadt. Der Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

### **3. Übergeordnete Vorgaben**

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Münster/Teilabschnitt Westmünsterland weist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich aus. Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird somit Rechnung getragen.

Das vorhandene bzw. planungsrechtlich gesicherte Einkaufszentrum entspricht der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Rheine und damit auch der angestrebten zentralörtlichen Gliederung. Das Einkaufszentrum liegt in der Innenstadt, der Standort ist als städtebaulich integriert anzusehen. Es ist räumlich und funktional den Siedlungsschwerpunkten der Stadt Rheine zugeordnet. Damit entspricht es auch den raumordnerischen Anforderungen des § 24 Abs. 3 LEPro.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist der Änderungsbe-  
reich – bezogen auf das Einkaufszentrum – als Sonderbaufläche für den groß-  
flächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Dienstleistungs- und Ein-  
kaufszentrum“ dargestellt.

### **4. Bestandsaufnahme**

#### **4.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet liegt in Bereich der östlichen Innenstadt mit wichtigen zentralen Einrichtungen bzw. Versorgungsschwerpunkten.

Westlich – durch die Emsaue getrennt – liegt die Altstadt von Rheine mit der Stadtkirche und dem Falkenhof als Keimzelle der Stadt Rheine. Durch die trennende Wirkung der Ems ist hier eine direkte Vernetzung der Funktionen nicht möglich. Das Ems-Einkaufszentrum (eec) ist als wichtige Versorgungs-

einrichtung der östlichen Innenstadt auch mit überregionalem Einzugsgebiet anzusehen.

Südlich an das Plangebiet bildet die Stadthalle mit angegliederter Hotel- und Tiefgaragenanlage den Übergang zur östlichen Innenstadt mit der oberen Emsstraße als wichtigem Element der Fußgängerzone (u.a. C & A, Textilkaufhaus Böckmann).

Der Bereich zwischen Lingener Straße und Hansaallee im Osten des Plangebietes ist ein typisches Innenstadtergänzungsgebiet mit gemischter Nutzung. Es finden sich Wohnungen, Handwerksbetriebe, kleinere Läden und auch Dienstleistungseinrichtungen.

Nördlich angrenzend liegt ein Wohngebiet, dass im Bereich Konrad-Adenauer-Ring durch einen großflächigen Heimtextilien-/Tapetenfachmarkt begrenzt wird.

## **4.2 Naturräumliche Gliederung**

Das Plangebiet ist der naturräumlichen Einheit der „Rheiner Höhen“ zuzuordnen, wobei direkt angrenzend die Emsaue dem „Salzbergener Emstal“ zugeordnet wird. Im Plangebiet sind terrestrische Böden des Bodentyps Rendzina vorherrschend. In tieferen Erdschichten befindet sich Kalkstein, der jedoch aufgrund der innerstädtischen Lage keine Bedeutung für die Rohstoffgewinnung aufweist.

Die vorhandenen Böden weisen eine schlechte Durchlässigkeit auf. Darüber hinaus zeigt der Boden im Hinblick auf die Grundwasserschutzfunktion eine geringe Filterwirkung bei schneller Infiltration und Ausbreitung von Verschmutzungen.

Der Grundwasserflurabstand beträgt 6 bis 7 m, der Grundwasserleiter zeigt eine gute bis mäßige Fugendurchlässigkeit. Insgesamt weist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinsichtlich des Wassers eine geringe Bedeutung auf.

## **4.3 Zustand von Natur und Landschaft**

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der bereits vorhandenen Nutzungen weist das Plangebiet keine Bedeutung für die klimatischen Verhältnisse im Stadtgebiet auf.

Im Plangebiet selbst und in den angrenzenden Bereichen bestehen – mit Ausnahme der Emsaue – keine verbindlichen Vorgaben zum Schutz der Natur. Die Emsaue – westlich an das Plangebiet angrenzend – ist als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Darüber hinaus sind keine geschützten Biotoptypen, Wallhecken, Biotope gefährdeter Vogelarten, gesetzlich geschützte Biotope oder auch schutzwürdige Biotopkomplexe oder Naturdenkmäler vorhanden.

Aufgrund der klimatischen Bedingungen und des Bodentyps ergibt sich ein Eichenauenwald als natürliche Vegetation. Wegen der innerstädtischen Lage und der damit verbundenen Bebauung, Versiegelung usw. ist diese potentielle natürliche Vegetation – mit Ausnahme des „Kalkofens“ weitgehend zurückgedrängt. Aufgrund der geringen Flächenausdehnung des „Kalkofens“ und der auf dieser Fläche einwirkenden Emissionen ist nur eine eingeschränkte Fauna zu erwarten. Das Vorhandensein besonders schützenswerter Rote-Liste-Arten ist hier – wie auch für das gesamte Änderungsgebiet – nicht bekannt.

Mit dem sog. Kalkofen im nordwestlichen Planbereich und dem jüdischen Friedhof im nordöstlichen Geltungsbereich finden sich zwei größere Grün-/Freiflächen innerhalb des überplanten Areals.

#### **4.4 Ver- und Entsorgung**

Die zurzeit im Plangebiet vorhandenen Gebäude sind an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Müllentsorgung, etc.). Der Brandschutz für das Objekt, auf den sich der Änderungsinhalt bezieht – das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum – ist jeweils im Baugenehmigungsverfahren durch die Vorlage eines Brandschutzkonzeptes nachzuweisen. Der Grundfeuerschutz wird damit gewährleistet.

#### **4.5 Immissionen/Emissionen**

Von dem Planbereich gehen erhebliche Emissionen (Stellplatzanlage, zu- und abfließender Verkehr) aus. Diese Emissionen sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 220 eingehend untersucht worden. Diese Analysen kamen zu dem Ergebnis, dass – unter Einhaltung bestimmter Vorgaben – diese Emissionen die maßgeblichen Grenzwerte einhalten. Die Einhaltung der Bedingungen sind in den bestehenden Bebauungsplan als textliche Festsetzung eingegangen.

#### **4.6 Altlasten**

Im Plangebiet befinden sich drei Altstandorte, die im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt geführt werden:

- Ehemalige Tankstelle Blomberg (Jet) des EKZ, Schotthockstr. 41, ISAL Nr. 0827100070
- Ehemalige Spinnerei und Weberei Blomberg/Glocke (CKS), Schotthockstraße, ISAL Nr. 0837100071
- Ehemalige Tankstelle Diekmann, Lingener Straße 47, ISAL Nr. 2137101034.

Die ehemalige Tankstelle Diekmann wurde unter fachgutachterlicher Begleitung mittels Ausbau der Tanks, tanktechnischer Anlagen und anschließendem Bodenaustausch so saniert, dass keine umweltrelevanten Schadstoffe verblieben sind.

Bei der ehemaligen Tankstelle Blomberg wurden umweltrelevante Bodenkontaminationen gefunden, die durch Bodenluftabsaugung nutzungsorientiert saniert worden sind. Dadurch, dass die Tanks und tanktechnischen Anlagen jedoch im Boden verblieben sind, können lokale Verunreinigungen im Boden vorhanden sein, die durch Sondierungen nicht nachzuweisen sind.

Auf dem Gelände der ehemaligen Spinnerei und Weberei Blomberg/Glocke wurden Anfang der 90er Jahre mehrere Bodenuntersuchungen bzw. –sanierungen durchgeführt. Eine abschließende Dokumentation der getroffenen Maßnahmen fehlt jedoch.

Folgender textlicher Hinweis ist deshalb in den Ursprungsbebauungsplan aufgenommen worden und wird auch durch das 3. Änderungsverfahren nicht verändert: „Erdarbeiten auf den Altstandorten 'ehemalige Tankstelle Blomberg' sowie ehemalige Spinnerei und Weberei Blomberg/Glocke' sind durch einen anerkannten Sachverständigen (Gutachter) zu begleiten. Art und Umfang der gutachterlichen Begleitung sind vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Dem Gutachter sind alle vorliegenden Berichte und Unterlagen über die bisher im Zusammenhang mit diesen Altstandorten durchgeführten Maßnahmen zur Verfügung zu stellen.“

Im Plan sind die beiden Flächen als „Fläche mit Bodenbelastungen“ gekennzeichnet.

#### **4.7 Denkmalpflege**

Im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt der jüdische Friedhof. Er ist mit 57 Grabsteinen von Bestattungen aus der Zeit von 1839 bis 1934

als Denkmal gemäß Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen eingetragen. Weitere Bau- oder Bodendenkmäler sind im Planbereich nicht vorhanden.

#### **4.8 Erschließung**

Die Haupterschließung des Bereiches erfolgt über den vierspurig ausgebauten Konrad-Adenauer-Ring (L 593) in Ostwestrichtung. Die Lingener Straße bzw. die Hansaallee – ebenfalls vierspurig ausgebaut – bildet die Erschließungsachse in Nordsüdrichtung. Von der Hansaallee ausgehend wird der Bereich durch die Lingener-, Paul-, Peter-, Stadtberg-, Grüter-, Franz-Kolck- und Humboldtstraße erschlossen.

Sowohl der Konrad-Adenauer-Ring als auch die Hansaallee bieten mit beidseitigen Radwegen die Anbindung an das in der Stadt Rheine vorhandene Radwegenetz.

Über eine Haltestelle im Bereich Hansaallee/Stadtbergstraße ist der Anschluss an das StadtBus-System als wichtigstem Element des ÖPNV der Stadt Rheine gegeben. Diese Haltestelle wird von zwei Stadt-Bus-Linien angefahren.

#### **5. Inhalt der Planänderung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 220, Kennwort: „Ems-Einkaufszentrum“ wurden die zum Aufstellungszeitpunkt bereits vorhandenen – nach § 34 BauGB genehmigten – Nutzungen im Einkaufszentrum planungsrechtlich verfestigt und für die zum damaligen Zeitpunkt noch ungenutzten Flächenareale im Spinnereigebäude und im ehemaligen Maschinen- und Kesselhaus eine zentrenverträgliche Nutzung vorgezeichnet. Hierfür wurde das Areal als Sondergebiet ausgewiesen.

Zur Vermeidung zentrenschädigender Wirkungen des Einkaufszentrums wurde im Bebauungsplan die Betriebs- und Sortimentsstruktur mit bestimmten Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt. Insbesondere für die zum Aufstellungszeitpunkt noch ungenutzten Flächenareale orientierten sich diese Festsetzungen u.a. an den zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Anfragen über die Anmietung bestimmter Flächen beim Grundstückseigentümer. Diese Wünsche sind – soweit sie mit dem Zentrenkonzept der Stadt Rheine vereinbar waren – in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Im Rahmen der 3. Änderung soll die Bauweise des Parkhauses modifiziert werden. Bisher gibt der Bebauungsplan eine Bauweise ohne Dachkonstruktion vor. Hierzu ist die maximale Höhe der Lage der oberen Parkdecks durch textliche Festsetzung bestimmt. Lediglich Brüstungselemente oder –wände sind

oberhalb der festgesetzten Höhen zulässig. Zwischenzeitlich ist die Planung für das Parkgebäude konkretisiert worden mit dem Ergebnis, dass ein nach oben offenes Parkhaus aus lärmschutztechnischer Sicht ungünstig ist. Das Gebäude soll deshalb mit einer Dachkonstruktion versehen werden. Dabei wird die Festsetzung hinsichtlich der Höhe des zulässigen Parkdecks beibehalten. Die Ausgestaltung der Dachkonstruktion erfolgt über ein flachgeneigtes Dach, sodass die benachbarten Grundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Die zulässige Dachneigung für das Parkhaus wird auf maximal 6° festgesetzt. Das Dachgeschoss muss so konstruiert werden, dass die notwendigen Abstände zu den angrenzenden Grundstücken eingehalten werden. Entsprechende Systemskizzen sind bereits erstellt worden. Damit erfolgt insgesamt eine Gestaltung des Gebäudes, das die Nachbarschaft nicht in unzumutbarer Weise belastet. Die dargestellten Änderungen hinsichtlich der Gestaltung des Parkhauses werden in die entsprechenden textlichen Festsetzungen eingearbeitet.

## **6. Voraussetzungen und Folgen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB**

Das 3. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 220 soll im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. § 13 BauGB enthält die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens: Die erste Vorgabe sagt aus, dass durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden dürfen. Darüber hinaus darf der Änderungsinhalt nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens vorbereiten bzw. begründen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zusätzlich dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Sofern diese Voraussetzungen erfüllt werden, kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden; auch wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Frage, ob ein Änderungsinhalt die Grundzüge der Planung berührt, lässt sich anhand der vorliegenden Rechtsprechung bzw. der einschlägigen Kommentierungen nicht generell klären. Primär kommt es auf die räumlichen Auswirkungen der Änderung an. Reichen diese nicht weit, sondern beschränken sie sich auf kleinere abgrenzbare Bereiche, so kann zumeist davon ausgegangen werden, dass die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Je eher die Änderung Auswirkungen auf das gesamte Baugebiet oder gar darüber hinaus hat, desto eher muss hingegen von einer Berührung der Grundzüge

ge der Planung ausgegangen werden. Nach der einschlägigen Kommentierung dürften ggf. auch räumlich weitgreifende Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, wenn sie lediglich marginale Bedeutung für das Plan-konzept als solches haben.

Entscheidend ist, dass die planerische Grundkonzeption nicht erheblich verändert wird. Hier kann ein vereinfachtes Planänderungsverfahren stattfinden, weil durch die Planänderung – Einplanung einer Dachkonstruktion für das Parkhaus – dass der bisherigen Planung zu Grunde liegende Leitbild nicht wesentlich verändert wird. Der Bebauungsplan sichert über die Festsetzung eines Sondergebietes u.a. mit einem SB-Warenhaus, einem Textilkaufhaus, einem Textildiscounter, einem Getränkefachmarkt, einem Schuhfachmarkt und kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben, Gastronomie und Büroflächen bereits ein großflächiges Einkaufs- und Dienstleistungszentrum. Diese Funktionszuweisung wird durch die Änderungsinhalte nicht verändert, die Planänderung modifiziert lediglich die Ausgestaltung des Parkhauses.

Mit den Änderungsinhalten wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet. Im vorliegenden Fall werden nicht bestehende Baurechte erweitert oder gar neue Baurechte geschaffen, sondern nur für bestehende Gebäude die Nutzungsmöglichkeit verändert bzw. bereits bestehende Baurechte geringfügig modifiziert. Davon können keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen ausgehen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

Damit werden insgesamt die Voraussetzungen erfüllt, um das 3. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 220 als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchführen zu können.

Für das 3. Änderungsverfahren soll lediglich die Möglichkeit ausgeschöpft werden, auf die Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichtes zu verzichten, zur umfassenden Information der betroffenen Öffentlichkeit wird dagegen der Verzicht auf die Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 nicht ausgeübt, es wird eine sogenannte frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Von der Planänderung gehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes aus, da durch die Änderungsinhalte lediglich die Nutzbarkeit bestehender Gebäude verändert wird bzw. bereits bestehende Baurechte geringfügig modifiziert werden.

## **7 Umsetzung und Realisierung**

Nach Auskunft des Betreibers/Eigentümer des EEC soll nach Abschluss des Änderungsverfahrens die entsprechenden Bauantragsunterlagen für den Bau des Parkhauses bei der Stadt Rheine eingereicht werden.

## **8. Kosten der Planung**

Der Stadt Rheine entstehen durch die Inhalte der Planänderung bzw. deren Umsetzung keine Kosten.

Rheine, 22. März 2007

Stadt Rheine  
Die Bürgermeisterin

im Auftrag

Michaela Gellenbeck  
Städt. Baurätin z.A.