

Vorlage Nr. 244/06

Betreff: **15. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. M 79, Kennwort: "Johanneskirche", der Stadt Rheine**
I. Beratung der Stellungnahmen
1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
II. Bestätigung der Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"
III. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB
IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"						Berichterstattung:		Herrn Dr. Kratzsch	
TOP	Abstimmungsergebnis					z.K.	vertagt	Verwiesen an:	
	Einst.	Mehr.	ja	nein	Enth.				
Rat der Stadt Rheine						Berichterstattung:		Herrn Dewenter Herrn Dr. Kratzsch	
TOP	Abstimmungsergebnis					z.K.	vertagt	Verwiesen an:	
	Einst.	Mehr.	ja	nein	Enth.				

Betroffene Produkte

5101	Stadtplanung
------	--------------

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Finanzierung		Jährliche Folgekosten	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereitstellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer der Begründung
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Eigenanteil		
€	€	€	<input type="checkbox"/> keine €	

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

- beim Produkt/Projekt in Höhe von € **zur Verfügung.**
- in Höhe von **nicht** zur Verfügung.

mittelstandsrelevante Vorschrift

- Ja Nein

Vorbemerkung/Kurzerläuterung:

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur 15. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. M 79, Kennwort: „Johanneskirche“, der Stadt Rheine hat in der Zeit vom 27. März 2006 bis einschließlich 27. April 2006 stattgefunden.

Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Von Seiten der Öffentlichkeit ist eine abwägungsrelevante Stellungnahme eingegangen.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden parallel ebenfalls beteiligt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; abwägungsrelevante Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Die eingegangene Stellungnahme von Seiten der Öffentlichkeit ist abzuwägen und eine Änderung gem. § 4 a Abs. 3 zu beschließen; danach kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt ist. Sie ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen.

Der Entwurf der 15. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. M 79, Kennwort: „Johanneskirche“ liegt ebenfalls bei.

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

I. Beratung der Stellungnahmen

**1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB**

**1.1 Stellungnahme des Herrn Josef Gronotte, Dechant-Römer-Straße
29, 48432 Rheine-Mesum, vom 24. April 2006**

„Zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 79, Kennwort „Johanneskirche“ - 15. Änderung und Ergänzung - trage ich nach Durchsicht des Bau-

ungsplanentwurfes nebst Begründung nachstehend aufgeführte Bedenken und Anregungen vor:

1. *Die beabsichtigte Ausweisung als WA-Fläche lehne ich für mein mit Gewächshäusern bebautes Grundstück in der Gemarkung Mesum, Flur 9 mit den Flurstücken 147, 31 und 868 ab. Die auf meinem Grundstücksareal aufstehenden Gebäudesubstanzen sind bauaufsichtlich genehmigt; es besteht hier eindeutig Bestandsschutz.*
2. *Mein Grundstücksareal steht seit 75 Jahren in Familienbesitz und ist als Keimzelle für den Zierpflanzenanbau unseres als "GbR" betriebenen landwirtschaftlichen Unternehmens zu sehen. Hieraus folgt, dass ein Verkauf meiner Flächen für den Wohnungsbau weder jetzt noch für die Zukunft auch wegen erheblicher Steuernachteile infrage kommt.*
3. *Aus vorstehendem folgert, dass eine Überplanung meines Grundstücksareals aus städtebaulichen Gründen und schon gar nicht mit WA-Nutzung erforderlich ist. Erforderliche Baugenehmigungen können, da es sich um ein zusammenhängendes Areal handelt, auf der Grundlage des § 34 BauGB. und somit ohne ein Bebauungsplanverfahren abgewickelt werden.*
4. *Für den Stadtteil Mesum besteht m. E. wegen eines Überangebotes an zu bebauenden Wohngrundstücken kein Bedarf an weiteren Wohnbaugrundstücksangeboten. Für mein in östlicher Richtung angrenzendes Flurstück 239 besteht seit Jahren eine rechtskräftige Ausweisung mit WA-Nutzung; bis zum heutigen Tag hat kein Bauinteressent wegen eines Baugrundstückes bei mir nachgefragt. Hieraus sollte der Planungsträger den Unsinn auf Schaffung weiterer Wohnbaugrundstücke auf meinem Areal erkennen und auf das Bebauungsplanverfahren verzichten.*
5. *In der dort. Begründung zum Bebauungsplan werden in den Abschnitten „Anthropogene Nutzungen und Einflüsse, Luft, Lärm und Schutzgut Mensch“ negative Auswirkungen aus dem sehr starken Verkehrsaufkommen der Landstraße L 578 - Dechant-Römer-Straße - dahingehend gemacht, dass durch eine deutliche Überschreitung der Orientierungswerte eine ausreichende Wohnqualität wegen der erheblichen Lärm- und Schadstoffemissionen für das geplante Wohnbauquartier nicht erreicht werden kann. Auf Seite 15/21 zu Ziffer 7.2.3.1 - Schutzgut Mensch - der Begründung heißt es wörtlich:*

„Die projektierte Wohnbebauung im südlichen Teil des Änderungs- und Ergänzungsbereiches (WA-Gebiet) wird in einem ca. 20 - 25 m breiten Streifen entlang der Dechant-Römer-Straße (L 578) erheblichen Lärm- und Schadstoffemissionen aus dem Straßenverkehr ausgesetzt. Die für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts, werden in diesem Bereich jeweils überschritten. Die deutliche Überschreitung der Orientierungswerte macht Schallschutzmaßnahmen für den Bereich entlang der Dechant-Römer-Straße erforderlich, um eine ausreichende Wohnqualität zu gewährleisten. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten scheiden hier-

für aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder -wällen generell aus. Daher sind geeignete bautechnische Maßnahmen wie entsprechend schallgedämmte Außenbauteile, Fenster, Türen und Lüftungseinrichtungen, sowie eine möglichst lärmquellenabgewandte Anordnung der Wohn- und Schlafräume im Gebäude und eine optimierte Gebäudestellung zum Schutz der Außenwohnbereiche vorzusehen. Im Bebauungsplan sind entlang der Dechant-Römer-Straße Flächen für Vorkehrungen zum passiven Lärmschutz, mit Angabe der erforderlichen Schallschutzklasse nach VDI 2719 festgesetzt.'

Wegen der geringen Breiten und Tiefen der geplanten Wohnbaugrundstücke mit Südausrichtung zur Dechant-Römer-Straße hin sind weder aktive noch passive Schallschutzmaßnahmen realisierbar. Eine lärmquellenabgewandte Anordnung der Wohn- und Schlafräume und eine optimierte Gebäudestellung sind technisch nicht möglich. Ein Schutz der Freiräume scheidet zudem wegen der Südlage aus. Da keine brauchbaren Wohnbaugrundstücke mit ausreichender Wohnqualität geschaffen werden können, sollte auch aus diesem Grunde das Bebauungsplanverfahren eingestellt werden.

6. *Die ausnahmsweise Zulassung meines Gartenbaubetriebes in einem Bereich mit WA-Festsetzung greift unzulässiger Weise in meine nach Art. 14 GG. verbrieft Eigentumsgarantie derart ein, dass ich in Zukunft bei betriebsbedingten notwendigen Änderungen und Ergänzungen immer auf eine positive Ermessensentscheidung des Planungsträgers angewiesen sein soll. Mir wird dadurch jegliche Planungssicherheit zur langfristigen Absicherung meines Zierpflanzenanbaubetriebes genommen. Zu gegebener Zeit werde ich bei Fortführung des Bebauungsplanverfahrens prüfen lassen, ob aus der Überplanung meines Gartenbauareals mit WA-Nutzung ein enteignungsgleicher Eingriff hergeleitet werden kann.*
7. *Um Wiederholungen zu vermeiden, verweise ich auf meine Eingabe vom 5. Januar 2006 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Diese Eingabe hat trotz der Beantwortung durch Schreiben vom 13. März 2006 weiterhin Gültigkeit mit der Maßnahme, dass die dort vorgetragenen Bedenken und Anregungen im Abwägungsprozess zur Offenlage mit einfließen sollen."*

Eingabe des Herrn Josef Gronotte vom 5. Januar 2006

„Als Eigentümer der von der beabsichtigten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. M 79, Kennwort: "Johanneskirche", der Stadt Rheine mit den Flurstücken 147, 31 und 868 der Flur 9 in der Gemarkung Rheine als dem Hauptbetroffenen trage ich hierzu folgende Bedenken und Anregungen vor:

Meine o. a. Betriebsgrundstücke mit aufstehenden Gewächshäusern stehen mit ihren gärtnerischen Nutzungen seit 75 Jahren in Familienbesitz. Alle auf den Grundstücken aufstehenden Gebäudesubstanzen sind bauaufsichtlich genehmigt mit der Folge, dass hier eindeutig Bestandsschutz besteht. Aus steuerlicher Sicht handelt es sich bei meinem bebauten Areal um Betriebs-

vermögen. Zur Vermeidung steuerlicher Nachteile für meinen Gewerbebetrieb ist die seit Jahrzehnten bestehende steuerliche Einstufung auch zur Sicherung bestehender Arbeitsplätze zwingend beizubehalten. Hieraus folgt, dass ich mit der von der Stadt Rheine als zuständigen Planungsträger beabsichtigten 15. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. M 79, Kennwort: "Johanneskirche", mit den Festsetzungen „Allgemeines Wohngebiet“ WA II, 04/OS nicht einverstanden bin. Sollte ich wider Erwarten im Falle der Ablehnung meines bei der Stadt Rheine vorliegenden Bauantrages auf Neubau eines Nahversorgungsmarktes für die Firma Lidl im noch anstehenden Widerspruchs- und Klageverfahren unterliegen (bei Ansiedlung des Nahversorgungsmarktes würde mein Areal weiterhin Betriebsvermögen bleiben), so müsste die jetzige Nutzung als Gartenbaubetrieb hierauf unbestimmte Zeit verbleiben. Hieraus folgt dann zwingend, dass die Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes in Änderung und Ergänzung dieser dann langfristig beabsichtigten Nutzung für gärtnerische Nutzungen wie bisher nicht entgegenstehen dürfen. Es muss sichergestellt sein, dass auch weiterhin bestehende Gewächshäuser durch solche neuester Generation zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit ersetzt werden können. Die von dort beabsichtigte Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ steht dem eindeutig entgegen. Da nur mein Betriebsgrundstück überplant werden soll, sollte auf die beabsichtigte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. M 79, Kennwort: "Johanneskirche" - wie zuvor erläutert - verzichtet werden. Der Aufstellung eines Bebauungsplanes bedarf es für mein bebautes Betriebsgrundstück zudem nicht, da erforderliche Baugenehmigungen auf der planungsrechtlichen Grundlage des § 34 BauGB, insbesondere im Hinblick auf ein bebautes Einzelgrundstück, abgewickelt werden können.

Ich stelle fest, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. M 79 und der Erlass einer Veränderungssperre für mein Grundstücksareal mit der eindeutigen Zielsetzung auf Verhinderung meiner geplanten Baumaßnahme für einen Lidl-Markt herhalten sollen. Die Stadt Rheine greift hier unzulässigerweise in die Gewerbefreiheit zum Nachteil eines ortsansässigen steuerzahlenden Gewerbetreibenden ein. Die von mir beantragte Baumaßnahme liegt - wie von den eingeschalteten Gutachtern festgestellt - eindeutig im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteiles Mesum mit in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Märkten von Edeka, Plus und Aldi. Somit liegt meine beantragte Baumaßnahme in einem städtebaulich vertretbaren und damit planungsrechtlich zulässigen Bereich. (Siehe auch dort vorliegendes Verträglichkeitsgutachten der Firma Cima zur Ansiedlung eines Lidl-Lebensmitteldiscounter-Nahversorgungsmarktes in Rheine-Mesum!)

Ich bitte, meinem Anliegen, wie zuvor vorgetragen, zu entsprechen."

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Herr Gronotte lehnt die Überplanung seines Gärtneriegeländes mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ab. Der Verkauf seiner Flächen für den Wohnungsbau komme wegen erheblicher Steuernachteile weder jetzt noch für die Zukunft infrage. Die Überplanung seines Grundstücksareals mit einer WANutzung sei zudem städtebaulich nicht erforderlich; im Stadtteil Mesum bestehe

kein Bedarf an weiteren Wohnbaugrundstücksangeboten. Eine ausreichende Wohnqualität könne an dem hier in Rede stehenden Standort wegen der erheblichen Lärm- und Schadstoffimmissionen ohnehin nicht erreicht werden.

Die nur ausnahmsweise Zulässigkeit seines Gartenbaubetriebes greife in unzulässiger Weise in die nach Artikel 14 Grundgesetz verbrieft Eigentumsgarantie ein. Das Angewiesensein auf eine positive Ermessensentscheidung des Planungsträgers nehme ihm jegliche Planungssicherheit zur langfristigen Absicherung seines Zierpflanzenanbaubetriebes.

1. Zunächst ist klarzustellen, dass der eigentliche Anlass zur Überplanung des Gärtnergeländes der Antrag von Herrn Gronotte auf Genehmigung eines Lebensmitteldiscountmarktes auf diesem Areal ist, den die Stadt – gestützt insbesondere auf gutachterliche Untersuchungen des Büros Junker & Kruse – für zentrenschädlich hält, weil diese Ansiedlungsvorhaben das Stadtteilzentrum Mesum entlang der Alten Bahnhofstraße gefährdet.

Würde dieser Bauantrag zurückgezogen und der Gartenbaubetrieb fortgeführt, würde das hier in Rede stehende Bebauungsplanverfahren sofort eingestellt. Dies ist schon in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses, in der Herr Gronotte zugegen war, ausdrücklich erklärt worden.

2. Die anstehende Planung richtet sich in keiner Weise gegen die Fortführung des Gartenbaubetriebes, weil dieser die Nutzungen im Umfeld nicht stört. Die vorliegende Planung ist vielmehr eine Abwehrplanung, die sich ausschließlich gegen die Ansiedlung eines zentrenschädigenden Lebensmitteldiscountmarktes richtet.

Eine reine Negativplanung, die lediglich die zentrenschädigende Einzelhandelsnutzung ausschließt, ohne sich positiv auf eine Gebietskategorie festzulegen, ist allerdings nach der derzeit geltenden Rechtslage nicht zulässig. Ebenso wenig ist es zulässig, für das Gärtnergelände ein Gewerbegebiet festzusetzen und hier ausschließlich einen Gartenbaubetrieb zuzulassen. Die Festsetzung als Mischgebiet scheidet aus, weil hier eine Mischung von wohnbaulicher und gewerblicher Nutzung nicht ansteht.

So verbleibt als Möglichkeit zur positiven Festsetzung einer Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung nur das allgemeine Wohngebiet, in dem gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe ausnahmsweise zugelassen werden können. Wenn Herr Gronotte seinen Gartenbaubetrieb fortsetzen will, hat er einen Anspruch auf Genehmigung notwendiger Umstrukturierungen und Erweiterungen. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob sich dieser Anspruch bereits aus einer „Ermessensreduzierung auf Null“ ergibt oder aus Bestandsschutzaspekten, weil hier im Wege des „dynamischen“ Bestandsschutzes eine situationsgerechte Änderung und Erweiterung des Betriebes zulässig ist. Es bestehen nicht die leisesten Zweifel daran, dass entsprechende Anpassungsinvestitionen für den bestehenden Gartenbaubetrieb von der Stadt genehmigt werden, so lange diese in dem Rahmen auf schutzbedürftige Wohnnutzungen im Umfeld ausreichend Rücksicht nehmen, der auch bei Genehmigungen nach § 34 BauGB einzuhalten wäre. Von dem Verlust jeglicher Planungssicherheit zur langfristigen Absicherung des Zierpflanzenanbaubetrie-

bes kann also keine Rede sein. Das hier anstehende Problem ist nicht der Gartenbaubetrieb und dessen Weiterentwicklung, sondern die Ansiedlung eines zentrenschädigenden Lebensmitteldiscountmarktes.

Um aber die letzten Zweifel an der Genehmigungsfähigkeit einer situationsgerechten Weiterführung des Gartenbaubetriebes zu zerstreuen, wird die textliche Festsetzung zur Art der Nutzung gegenüber dem Vorentwurf des Änderungs- und Ergänzungsplanes um eine sog. „Fremdkörperfestsetzung“ zu Gunsten des Gartenbaubetriebes gem. § 1 Abs. 10 BauNVO ergänzt, um einen erweiterten Bestandsschutz für diesen Betrieb noch mehr abzusichern. Danach sind Erweiterungen und Änderungen der vorhandenen Anlagen des Gartenbaubetriebes innerhalb der Grenzen der heutigen Betriebsflächen ebenso allgemein zulässig wie die Erneuerung von Betriebsanlagen auf den heutigen Betriebsgrundstücken.

Erweiterungen sind dabei solche Baumaßnahmen, die den vorhandenen Bestand innerhalb der heutigen Grundstücksgrenzen des Betriebes ergänzen. Die allgemein zulässigen Änderungen beziehen sich auf die Veränderung der äußeren Gestalt oder des Inneren der bestehenden Betriebsanlagen. Die Erneuerung ist die Beseitigung der vorhandenen Betriebsanlagen mit anschließender Neuerrichtung an gleicher Stelle.

Auf diese Weise hat Herr Gronotte trotz der Überplanung auch weiterhin einen unmittelbaren Anspruch auf Genehmigung notwendiger Umstrukturierungen seines vorhandenen Gartenbaubetriebes; er ist nicht auf eine Ermessensentscheidung angewiesen. Der von ihm befürchtete Eingriff in die Eigentumsgarantie ist daher schon vom Grundansatz her nicht mehr denkbar, da diese Umstrukturierungsmaßnahmen allgemein zulässig bleiben.

Diese Rechtslage entspricht vom Grundansatz her der Rechtslage bei den östlich der Holländerstraße bereits im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes liegenden Gärtnerieflächen. Hierfür ist seinerzeit bei Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden, wobei dieser Bereich gleichzeitig als „Flächen für den vorhandenen Gartenbaubetrieb“ festgelegt worden ist. Diese Festsetzung ist wohl ebenfalls als Fremdkörperfestsetzung im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO zu verstehen.

Festzuhalten ist also, dass sich durch die anstehende Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes die Rechtslage für den bestehenden Gartenbaubetrieb in keiner Weise ändert. Dem anstehenden Planvorhaben geht es lediglich darum, die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsläden nur noch ausnahmsweise zuzulassen, um auf diese Weise zentrenschädigende Einzelhandelsvorhaben wie die hier in Rede stehende Ansiedlung eines Lidl-Discountmarktes verhindern zu können.

3. Wenn für dessen Abwehr die Gebietskategorie eines allgemeinen Wohngebietes festgesetzt wird, entsteht daraus für Herrn Gronotte in keiner Weise eine Pflicht, sein Gärtneriegelände auch tatsächlich für Wohnbauzwecke zu nutzen. Es steht ihm völlig frei, von dieser Wohnbaumöglichkeit keinen Gebrauch zu machen. Dann verbleibt es eben bei der das Umfeld nicht stö-

renden gartenbaulichen Nutzung. Dass diese Überplanung auch keine steuerlichen Nachteile mit sich bringt, ist im diesseitigen Schreiben vom 13. März 2006 bereits klargestellt worden.

4. Die Einschätzung, dass im Bereich des derzeitigen Gartenbaubetriebes eine ausreichende Wohnqualität aufgrund der zu erwartenden Immissionen nicht erreicht werden könne, wird nicht geteilt. Es gibt sehr wohl geeignete technische Möglichkeiten, die zu erwartenden Immissionskonflikte zu bewältigen. Diese Möglichkeiten sind in der Planbegründung vom Ansatz her angeführt und werden bei der Realisierung der Wohnnutzung konkretisiert.
5. Wenn Herr Gronotte Zweifel hat, in diesem Bereich eine marktfähige Wohnbebauung zu realisieren, mag er seine gartenbauliche Nutzung fortsetzen. Durch die Überplanung wird er – wie bereits oben klargestellt – in keiner Weise gezwungen, eine Wohnbaunutzung zu realisieren, die er für nicht marktfähig, für steuerschädlich oder für ihn auch unter anderen Gesichtspunkten nachteilig hält.

Mit der vorliegenden Planung geht es der Stadt allein darum, auf diesem Gärtnerareal die Ansiedlung eines zentrenschädigenden Lebensmitteldiscountmarktes zu verhindern, nicht aber darum, die gartenbauliche Nutzung gegenüber dem bislang nach § 34 BauGB zulässigen Rahmen einzuschränken oder aber Herrn Gronotte gar zu unwirtschaftlichen und steuerlich nachteiligen Wohnbaunutzungen zu veranlassen.

6. Dabei vertritt die Stadt die Auffassung, dass ein Lebensmitteldiscountmarkt an diesem Standort ohnehin wegen seiner schädlichen Auswirkungen auf das im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt abgegrenzte Stadtteilzentrum entlang der Alten Bahnhofstraße gemäß § 34 Abs. 3 BauGB unzulässig ist. Die vorliegende Abwehrplanung ist nur rein vorsorglich für den Fall in Angriff genommen worden, dass die Rechtsprechung die maßgeblichen Kriterien dieser neuen Vorschrift des § 34 Abs. 3 BauGB anders auslegen und den Lebensmitteldiscountmarkt als einen der Versorgung des Gebiets dienenden Laden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ansehen sollte.
7. Soweit Herr Gronotte auf seine Eingabe vom 5. Januar 2006 verweist, verweist die Stadt ihrerseits ebenfalls zur Vermeidung von Wiederholungen auf ihre Stellungnahme vom 13. März 2006 hierzu und bezieht diese Ausführungen hiermit in die Abwägung der von Herrn Gronotte vorgetragenen Belange mit den anderen Belangen ein.

1.2 Es wird festgestellt, dass aus der Öffentlichkeit keine weiteren Abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Es wird festgestellt, dass von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentliche Belange keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

II. Bestätigung der Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" zu den während der Beteiligungen gemäß § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen zur Kenntnis und bestätigt diese.

III. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird festgestellt, dass

- a) durch die Ergänzung folgender textlichen Festsetzung :
 - Gem. § 1 (10) BauNVO sind im WA-Gebiet Erweiterungen und Änderungen der vorhandenen Anlagen des Gartenbaubetriebes innerhalb der Grenzen der heutigen Betriebsfläche sowie die Erneuerung von Betriebsanlagen auf den heutigen Betriebsgrundstücken allgemein zulässig. –
die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- b) die Öffentlichkeit durch diese Korrektur nicht nachteilig betroffen wird und
- c) die Interessen der Behörden und sonstiger Träger öffentliche Belange durch diese Änderung nicht berührt werden.

Der Rat der Stadt Rheine beschließt die unter Punkt a) beschriebene Änderung des Entwurfes zur 15. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. M 79, Kennwort: „Johanneskirche“ .

IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß der §§ 1 Abs. 8 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Mai 2005 (GV. NRW S. 498) wird die 15. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. M 79, Kennwort: "Johanneskirche", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Anlagen:

- Anlage 1: Textl. Festsetzungen zur 15. Änderung/Ergänzung B-Plan Nr. M 79
- Anlage 2: Übersichtsplan 15. Änderung/Ergänzung B-Plan Nr. M 79
- Anlage 3: Begründung zur 15. Änderung/Ergänzung B-Plan Nr. M 79