Vorlage Nr. 157/11/1

Betreff: **9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 207,**
Kennwort: "Waldhof Hesseling", der Stadt Rheine

- I. Beratung der Stellungnahmen**
1. **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V .m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**
 2. **Beteiligung der Behörden und**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"	04.05.2011	Berichterstattung durch:	Herrn Kuhlmann Herrn Aumann					
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			
Rat der Stadt Rheine	07.06.2011	Berichterstattung durch:	Herrn Dewenter Herrn Kuhlmann					
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

51	Stadtplanung
----	--------------

Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des IEHK

Leitprojekt 14: Kommunales Baulandmanagement
--

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja	☒ Nein	☐ einmalig	☐ jährlich	☐ einmalig + jährlich
Ergebnisplan		Investitionsplan		
Erträge		Einzahlungen		
Aufwendungen		Auszahlungen		
Finanzierung gesichert				
☐ Ja	☐ Nein			
durch				
☐ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt				
☐ Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt				
☐ sonstiges (siehe Begründung)				

mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja Nein

Im Stadtentwicklungsausschuss am 4. Mai 2011 wurde über diese Vorlage beraten; die Begründung zum Bebauungsplan wurde im Kapitel 6 redaktionell geändert. Die Aussagen des Einzelhandelsgutachtens wurden übernommen.

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 207, Kennwort: "Waldhof Hesselting", liegt ein K + K-Markt. Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1984 beinhaltet bisher eine Vorgabe der maximalen Verkaufsfläche auf 1.000 m². Diese Festsetzung verhindert eine Anpassung der Verkaufsfläche an heutige übliche Standards für Vollsortimenter. Die Betreiber haben deshalb den Antrag gestellt, die entsprechende Vorgabe auf 1.400 m² zu erhöhen. Um diese Erweiterung zu ermöglichen, ist es – neben der Änderung der textlichen Festsetzung – erforderlich, die überbaubare Fläche zu erweitern. Zusätzlich soll die Stellplatzanlage erweitert und neu geordnet werden. Hierzu ist die ehemalige Gaststätte "Waldhof Hesselting" erworben und zwischenzeitlich bereits abgebrochen worden.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 28. Februar 2011 bis einschließlich 28. März 2011 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.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt, d. h. insbesondere zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

Zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 207 selbst sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen; lediglich die Unterschriftenaktion zum Erhalt des K + K-Marktes an der Parkstraße mit 887 Unterschriften, die diese Änderung nur indirekt betrifft, ist abzuwägen, um danach den Satzungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung (Anlage 3) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind. Die Begründung ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen.

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2; Alt-Neu-Gegenüberstellung).

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine folgende Beschlüsse zu fassen:

I. Beratung der Stellungnahmen

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

1.1 Zum Erhalt des K + K-Marktes an der Parkstraße wurde folgende Unterschriftenaktion mit 887 Unterschriften eingereicht.

Inhalt der Eingabe:
Schreiben vom 20. Dezember 2010

"Planung:

- *Der K + K-Markt Breite Straße soll vergrößert werden.*
- *Der Bauantrag liegt beim Planungsausschuss der Stadt Rheine.*
- *Aber es liegt ein Gutachten aus einem Büro in Dortmund vor. ⇨ Damit der Antrag auf Ausbau des Marktes Breite Straße genehmigt werden kann, muss gleichzeitig die Fläche des kleinen Marktes Parkstraße wegfallen, d. h. Schließung des K + K-Marktes Parkstraße.*
- *Beschluss im Januar 2011 durch Planungsausschuss der Stadt Rheine*
- *Schließung des K + K-Marktes Parkstraße im September 2011*

Gründe gegen die Schließung:

- *großer Einzugsbereich des Marktes Parkstraße (s. Adressen)*
- *keine weitere Zentralisierung mit immer größeren Märkten*
- *"kleiner Laden", d. h. schneller Einkauf, keine Parkplatzprobleme wie am Dorrenkamp-Zentrum, kurze Wege im Geschäft, vor allem für ältere Leute*
- *Erhalt der Einkaufsmöglichkeiten im Nahbereich*
- *Erhalt der Selbstständigkeit von älteren Leuten durch selbstständigen Einkauf ohne Hilfe*
- *Ein kleiner Einkaufsmarkt ist eine Kontaktbörse für ältere und alleinstehende Personen.*
- *Ein kleiner Markt ist familienfreundlicher.*
- *Die Schließung des Marktes bedeutet ein Verlust an Lebensqualität.*
- *Das freundliche und hilfsbereite Personal des Marktes Parkstraße wird anderweitig in anderen K + K-Märkten eingesetzt.*
- *Das Gutachten eines fremden Planungsbüros aus Dortmund nimmt keine Rücksicht auf die Anliegen der Bürger.*
- *"Wutbürger"*

Anliegen:

- *Der K + K-Markt Parkstraße 8 – 10 soll erhalten bleiben, **unabhängig** von der Entscheidung über den Ausbau des Marktes Breite Straße.*
- *Die Fa. Klaas & Kock soll die Möglichkeit erhalten, beide Märkte nach ihren Vorstellungen und Plänen zu betreiben.*
- *Der K + K-Markt Parkstraße könnte im gemieteten oder erworbenen Gebäude weiterbetrieben werden.*
- *Bitte an die Fa. Klaas & Kock zum Erhalt des Marktes Parkstraße 8 – 10, Rheine"*

Abwägungsempfehlung:

Der seit 1968 existierende K + K-Markt an der Parkstraße ist eine nach § 34 BauGB genehmigte Nutzung in den gepachteten Räumlichkeiten des ehemaligen Kinos. Diese Nutzung genießt Bestandsschutz und ist planungsrechtlich weiterhin möglich sowie bauordnungsrechtlich zulässig.

Der Stadt Rheine liegt eine Bauvoranfrage bzw. ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 207, Kennwort: „Waldhof Hesseling“, zwecks Erweiterung der Verkaufsfläche und Parkplatzfläche für den K + K-Markt an der Breiten Straße 113 vor. In dieser Bauvoranfrage/diesem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass die Firma K + K die Verkaufsstätte an der Parkstraße 8 schließen wird. Die Erweiterung des K + K-Marktes an der Breiten Straße ist aus Sicht des Betreibers eine wettbewerbsmäßige und betriebswirtschaftlich notwendige Anpassung an marktübliche Größenordnungen.

Zu dieser Erweiterung wurde die Überprüfung des Rheiner Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die westlichen Stadtteile in Rheine notwendig, aufgrund der sich seit 2005 veränderten Nahversorgungsrahmenbedingungen (Schließung REWE an der Zeppelinstraße, Realisierung Grundversorgungszentrum „Dorenkamp-Mitte“ und Realisierung Combi-Markt am Konrad-Adenauer-Ring).

Aus dieser Überprüfung des Büros Junker und Kruse, Dortmund, ist lediglich die Empfehlung abzuleiten, dass aufgrund der geringen und damit unzeitgemäßen Verkaufsflächengröße von rd. 500 m² an der Parkstraße zukünftig kein nahversorgungsrelevanter Einzelhandel stattfindet. Die gutachterlichen Aussagen belegen zudem, dass die Erweiterung der Verkaufsflächen des Ladens an der Breiten Straße keine schädlichen Auswirkungen auf die Nahversorgungszentren des Stadtteils haben wird. Diese sachlich fundierte Analyse ist eine der rechtlichen Voraussetzungen für das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 207, Kennwort: Waldhof Hesseling“.

Insofern ist es nicht richtig, dass vonseiten des Gutachters die Schließung des K + K-Marktes an der Parkstraße Voraussetzung zur Erweiterung des K + K-Marktes an der Breiten Straße ist.

Vor diesem rechtlichen Hintergrund ist es der Stadt Rheine nicht möglich, auf den von Ihnen geforderten Erhalt des K + K-Marktes an der Parkstraße Einfluss zu nehmen. Die Entscheidung liegt allein beim Betreiber bzw. beim Eigentümer und dessen privat- bzw. betriebswirtschaftlichen Interessen.

Das Interesse am Erhalt des K + K-Marktes an der Parkstraße ist verständlich und nachvollziehbar, zumal dieser Markt bereits seit über 40 Jahren existiert; die Interessen des Betreibers und evtl. Eigentümers sind jedoch auch zu berücksichtigen.

Es wird festgestellt, dass die Unterschriftenaktion zum Erhalt des K + K-Marktes an der Parkstraße die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 207, Kennwort: "Waldhof Hesseling", nur indirekt betrifft; eine unternehmerische Entscheidung

kann nicht planungsrechtlich über diese Änderung des Bebauungsplanes geregelt werden.

- 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 § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Es wird festgestellt, dass vonseiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Empfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB billigend zur Kenntnis und beschließt diese. Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

III. 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), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Erbschaftssteuerreformgesetzes (ErbStRG) vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3316) 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 17. Dezember 2009 (GV. NRW S. 950), wird die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 207, Kennwort: "Waldhof Hesseling", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Anlagen:

- Anlage 1 – B-Plan ALT
- Anlage 2 – B-Plan NEU
- Anlage 3 – Begründung
- Anlage 4 – Überprüfung des Rheiner Einzel- und Zentrenkonzepts für die westlichen Stadtteile in Rheine – Junker & Kruse, Stadtforschung, Planung Januar 2011