

# Niederschrift STEWA/020/2011

**über die öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des  
Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"  
der Stadt Rheine  
am 21.06.2011**

Die heutige Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine, zu der alle Mitglieder ordnungsgemäß eingeladen und - wie folgt aufgeführt - erschienen sind, beginnt um 17:00 Uhr im Sitzungssaal 126 des Neuen Rathauses.

## **Anwesend als**

### **Vorsitzender:**

Herr Horst Dewenter	CDU	Ratsmitglied / Vorsitzender
---------------------	-----	--------------------------------

### **Mitglieder:**

Herr Dominik Bems	SPD	Sachkundiger Bürger
Herr Udo Bonk	CDU	Ratsmitglied
Herr Robert Grawe	BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Ratsmitglied
Herr Jürgen Gude	CDU	Ratsmitglied
Herr Dr. Rudolf Koch	FDP	Sachkundiger Bürger
Frau Elisabeth Lietmeyer	SPD	Ratsmitglied / 2. Stellv. Vorsitzende
Herr Günter Löcken	SPD	Ratsmitglied / 1. Stellv. Vorsitzender
Herr Jörg Niehoff	FDP	Ratsmitglied
Herr Josef Niehues	CDU	Ratsmitglied
Herr Eckhard Roloff	SPD	Ratsmitglied
Herr Heinrich Thüring	SPD	Sachkundiger Bürger
Herr Heinrich Winkelhaus	Alternative für Rheine	Sachkundiger Bürger
Herr Ewald Winter	CDU	Sachkundiger Bürger
Herr Holger Wortmann	CDU	Sachkundiger Bürger

### **beratende Mitglieder:**

Herr Wilfried Wewer	Sachkundiger Einwohner f. Beirat für Menschen mit Behinderung
---------------------	---

**Vertreter:**

Herr Ignatz Holthaus	CDU	Vertretung für Herrn Christoph Kotte
Frau Theresia Overesch	CDU	Vertretung für Herrn José Azevedo
Herr Kurt Wilmer	SPD	Vertretung für Frau Peg- gy Fehrmann

**Gäste:**

Herr Jens Hofschröer	EWG
Herr Dr. Manfred Janssen	EWG

**Verwaltung:**

Herr Jan Kuhlmann	Erster Beigeordneter
Herr Werner Schröer	Fachbereichsleiter FB 5
Herr Horst Wodniok	Stadtplanung
Frau Martina Wietkamp	Schriftführerin

**Es fehlen:**

**Mitglieder:**

Herr José Azevedo	CDU	Ratsmitglied
Frau Peggy Fehrmann	SPD	Ratsmitglied
Herr Christoph Kotte	CDU	Ratsmitglied

**beratende Mitglieder:**

Herr Suat Özcan	Sachkundiger Einwohner f. Integrationsrat
Herr Karl Schnieders	Sachkundiger Einwohner f. Seniorenbeirat

Herr Dewenter begrüßt alle Anwesenden und eröffnet die heutige Sondersitzung.  
Zur Tagesordnung werden keine Änderungswünsche vorgebracht.

**Öffentlicher Teil:**

**1. Niederschrift Nr. 19 über die öffentliche Sitzung am 25.05.2011**

Es werden keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche vorgebracht. Die Nieder-  
schrift ist somit genehmigt.

**2. Informationen, Eingaben und Bericht der Verwaltung über die Ausführung der in der öffentlichen Sitzung am 25.05.2011 gefassten Beschlüsse**

Es liegen keine Informationen und keine Eingaben vor.

**3. 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h,  
Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine**  
**I. Vorstellung des schalltechnischen Berichtes zur "Ems-Galerie"**  
**II. Beschlussvorschlag/Empfehlung**  
**Vorlage: 252/11**

00:07:20

Herr Dewenter begrüßt Herrn Blasius vom Büro „Zech“ aus Lingen. Dieser erläutert den schalltechnischen Bericht zur Gewerbe- und Verkehrslärmsituation im Rahmen der Bauleitplanung zur "Ems-Galerie". Er kommt zu dem Schluss, dass das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht umsetzbar sei und beantwortet Fragen der Ausschussmitglieder.

**Beschluss:**

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ nimmt den schalltechnischen Bericht zum Bauvorhaben „Ems-Galerie“ zustimmend zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, die Inhalte des Berichtes in den Vorentwurf zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ aufzunehmen: die Lärmpegelbereiche IV, V und VI sowie die Flächen, auf denen schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen an Fenstern von Schlafräumen erforderlich werden, sind in die zeichnerische Plandarstellung für die vorgezogene Bürgerbeteiligung zu übernehmen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

**4. 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h,  
Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine**  
**I. Vorstellung der Verträglichkeitsuntersuchung/Handel zur "Ems-Galerie"**  
**II. Beschlussvorschlag/Empfehlung**  
**Vorlage: 253/11**

00:23:40

Herr Dewenter begrüßt Herrn Kruse und Frau Hagemann vom Büro „Junker und Kruse“.

Herr Kruse informiert ausführlich die Verträglichkeitsuntersuchung/Handel zur „Ems-Galerie“. Laut Gutachten unter Zugrundelegung der Aussagen in § 24a LEPro NRW sei eine Verkaufsfläche von max. 14.000 m<sup>2</sup> sinnvoll und insgesamt

verträglich bei Beachtung der ebenfalls untersuchten Obergrenzen für einzelne Sortimente. Herr Kruse beantwortet Fragen der Ausschussmitglieder.

Herr Löcken verliest folgende Stellungnahme der SPD-Fraktion:

*„Ich denke, mit dem Ergebnis, dass die Wirkungsanalyse der geplanten „Ems-Galerie“ Umverteilungen im Handelsbereich aufzeigen, damit war logischerweise zu rechnen. Die aufgezeichneten Daten ergeben aber zusammengefasst, dass selbst beim „Worst-Case-Szenario“ keine gravierenden Fehlentwicklungen zu befürchten sind. Die „Ems-Galerie“ mitten im Herzen der Innenstadt wird den Einzelhandelsstandort Rheine stärken. Dass diese Stärkung des Kernes unserer Stadt dringend erforderlich ist, zeigen die Ergebnisse des Monitorings, die sich in besorgniserregenden Zahlen verschlechtert haben.*

*Hauptziel des neuen Einkaufszentrums ist nicht die Verlagerung von Umsätzen zu Lasten der Umlandgemeinden. Für uns als SPD-Fraktion steht das Ziel im Vordergrund, die in den letzten Jahren eingetretene Kaufkraftabwanderung zu stoppen und die für unseren Handel verlorengegangenen Umsätze zurückzuholen und zukünftig in Rheine zu binden. Eine alte Weisheit: Der Handel befindet sich immer im Wandel – wer sich nicht bewegt, hat schon verloren.*

*Ein Wort noch zum Thema „Umverteilung von Handelsumsätzen und Kundenfrequenzen“: Wenn das Projekt „Ems-Galerie“ nicht umgesetzt wird, ist klar davon auszugehen, dass sich Umsätze und Kundenfrequenzen deutlich merkbar nach Standorten außerhalb unserer Stadt orientieren werden. Diese Negativentwicklung kann die „Ems-Galerie“ nicht nur verhindern, sondern wenn das Handelsangebot für Käufer interessant ist und das Objekt mit der Einbindung des Emsufers attraktive Aufenthaltsqualität bietet, dieses schon alleine für sich die Menschen anzieht. Ich denke, das Projekt wird gelingen und wir wünschen dem Projekt in der weiteren Entwicklung gutes Gelingen.“*

Es folgt folgende Stellungnahme der CDU-Fraktion durch Herrn Niehues:

## Ems-Galerie 21.06.11

Die CDU-Fraktion ist bereit, auf der Basis der vom Büro Junker & Kruse vorgelegten Daten zum geplanten Einkaufscenter „Ems-Galerie“ das geplante Beteiligungsverfahren zur Bebauungsplan- und Flächennutzungsplan-Verfahren weiterzuführen.

Die vom Büro Junker & Kruse erstellte Worst-Case-Betrachtung zur geplanten Handelsflächenentwicklung zeigt deutlich positive Entwicklungsperspektiven für das geplante Center inmitten der Innenstadt von Rheine auf. Es wird hoffentlich zur notwendigen Qualifizierung der Handelsflächen in Rheine führen und somit zu einer Profilierung des Handels in Rheine insgesamt beitragen. Die mit diesem Projekt verbundenen positiven Entwicklungschancen überwiegen.

Dennoch muss deutlich festgestellt werden, dass es auch bei der Umsetzung dieses Centers an der Ems innerhalb der Gesamtstadt – auch der Innenstadt – in einzelnen Branchen „Verlierer“ im dann entstehenden Wettbewerb geben kann.

Die Worst-Case-Betrachtung von Junker & Kruse baut zunächst darauf auf, dass es mit dem neuen Center in Rheine zu keinen neuen Kaufkraft-Zuwächsen kommt. Unter dieser Annahme, sind die Auswirkungen in der Kaufkraftentwicklung – bezogen auf einzelne Branchen – für die Umlandgemeinden verträglich. Wir bewegen uns allenfalls in Teilbereichen bei negativen Umsatzverteilungen unter der kritischen Marke von 10%, nämlich bei 7-8 % Minderung.

Die Auswirkungen für das Stadtgebiet und einzelne Branchen können hier schon gravierender sein. Natürlich bedeutet ein solches Center in der zentralen Lage der Innenstadt mehr Konkurrenz für bestehende Geschäfte und Branchen. Eine „Käseglocke“ mit Branchenschutz entspricht aber nicht den Regeln einer freien und sozialen Marktwirtschaft. Ein jeder Unternehmer muss sich einem Wettbewerb stellen, auch in Rheine.

Was in der Worst-Case-Betrachtung noch kritisch erscheinen mag, kann unter dem Blickwinkel einer zusätzlichen Kaufkraftbindung für Rheine auch eine echte Chance für die Stadt sein.

Wir haben in den letzten Jahren – trotz der Ansiedlung des Media-Marktes und des Möbelhauses Berning – deutlich an Kaufkraft verloren. Das belegen überdeutlich die Analyse-Unterlagen der EWG.

Verloren haben wir vor allem im mittleren bis gehobenen Segmenten. Billig- und Standardangebote haben wir in Rheine zuhauf. Die mittleren und guten Einkommens-Familien finden in Rheine aber häufig ein unzureichendes Angebot. Darin liegt die Chance für Rheine insgesamt zur Verbesserung der Ausgangslage. Nicht nur im geplanten Center, sondern auch bei den inhabergeführten Geschäften in der Innenstadt und Gesamtstadt.

Die Nachfrage nach qualitätvollen Shops in Center ist gegeben. Für rd. 50 Shops gibt es derzeitig bereits über 100 Mietnachfragen.

Durch die Ansiedlung des Einkaufszentrums „Lookentor“ in Lingen hat die Kaufkraft in Lingen um jährlich 50. Mio. € zugenommen.

Ein attraktives Einkaufszentrum – inmitten der Innenstadt – mit einem sehr guten Gastronomie-Angebot direkt an der Ems, wird für die Genuss- und „Lusteinkäufer“ sicherlich interessant sein. Richtet sich auch der Handel in der gesamten Innenstadt auf diese neue Situation ein, dann kann es Riesenchancen für viele Geschäfte in der Innenstadt bedeuten.

Mit den hier geplanten rund 14.000 m<sup>2</sup> Handelsfläche, davon mit rd. 2300 m<sup>2</sup> für Lebensmittel, liegen wir genau in dem Zielkorridor, der schon bei der ECE-Planung vor Jahren genannt wurde: Damals sprachen wir von 10.000 m<sup>2</sup> neuer Handelsfläche und 2.000 m<sup>2</sup> im Bestand. Heute liegen wir bei insgesamt 11.700 m<sup>2</sup> + Lebensmittel.

Das Gutachten von Junker & Kruse lässt sogar einen Spielraum für Rheine unter Worst-Case-Aspekten von 15.500 m<sup>2</sup> zu. Die verbleibende Differenz könnte für die ganze Stadt als „Reserve“ und Erweiterungsoption dienen.

Die CDU-Fraktion ist für ein transparentes aber auch zielorientiertes B-Plan-Verfahren. Eine umfassende Bürgerbeteiligung ist geplant und wünschenswert. Wenn es zusätzlichen Informationsbedarf gibt, wollen wir ggfs. Auch gezielt für Handels- und Innenstadtverein Diskussionsforen bieten. Wir wollen in den nächsten Wochen einen breiten und fairen Beteiligungsprozess.

Wir haben hier in Rheine in den letzten Monaten mit Herrn Klaas aus Lingen einen fairen und engagierten Investor kennen gelernt. Herr Klaas hat mit viel Mut und Energie die schwierigen Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern geführt und sich trotz einiger Rückschläge nicht entmutigen lassen. Er hat uns mit den Planern von RKW ein sehr

sachkundiges Planungsbüro vorgestellt, wo auch wichtige städtebauliche Fragen gut aufgehoben sind. Mit den wichtigen Fachgutachtern aus den Verkehrs-, Lärmimmission- und Handelsfragen hat er wichtige Vorarbeiten für das Projekt in Auftrag gegeben.

Jetzt wo es um Fortführung der Bauleitplanung geht, wollen wir im in Rheine faire und offene Partner sein. Danke einstweilen, für so viel Einsatz. In diesen Dank möchten wir auch die vielen EWG- und städt. Mitarbeiter einbeziehen, die sehr zielorientiert das Unternehmen Ems-Galerie begleiten.

Herr Dewenter bedankt sich bei den Vortragenden.

Vortrag zum Gutachten als Anlage zur Niederschrift??? Halte ich für richtig, damit die Dinge auch dokumentiert sind, die Aussagen sind ja öffentlich diskutiert und bekannt!

#### **Beschluss:**

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ nimmt die Veträglichkeitsuntersuchung/Handel zur „Ems-Galerie“ zustimmend zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, die Inhalte des Berichtes in die Vorentwürfe zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Ems-Galerie“ und zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ aufzunehmen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

5. **16. Änderung des Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine,  
Kennwort: "Ems-Galerie"**
  - I. **Änderungsbeschluss**
  - II. **Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit****Vorlage: 128/11**

01:03:30

Herr Niehues fragt nach dem Zeitplan zur Umsetzung der Maßnahme.

Herr Wodniok erklärt das Verfahren und erläutert, dass die Verwaltung den Abschluss des Verfahrens im nächsten Frühjahr plane. Eine verbindliche Aussage könne aber erst gegeben werden, wenn das Verfahren weiter fortgeschritten sei.

## **Beschluss:**

### **I. Änderungsbeschluss**

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB den Flächennutzungsplan der Stadt Rheine, Kennwort: "Ems-Galerie" zu ändern.

Gegenstand dieser Änderung ist die Umwandlung einer „gemischten Baufläche/Kerngebiet“ bzw. „Gemeinbedarfsfläche/Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ in „Sondergebiet/Einkaufszentrum, maximale Verkaufsfläche 14.000 m<sup>2</sup>“.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 1593 und 1549, durch die Ostseite der Straße „Im Katthagen“, durch die Südseite der Emsstraße, durch die Ostseite der Straße „Im Coesfeld“, durch die Nordseite des Flurstücks 157, durch die Ostseite des Flurstücks 157, durch die Südseite der Flurstücke 155 und 159, durch die Westseite des Flurstücks 164, durch die Nordseite der Flurstücke 557 und 703,
- im Osten: durch die Westseite der Ems,
- im Süden: durch die Nordseite des Kardinal-Galen-Ringes,
- im Westen: durch die Ostseite der Münsterstraße.

Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 111, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.

### **II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: "Ems-Galerie", der Stadt Rheine eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend der vom Rat der Stadt Rheine beschlossenen Richtlinien, d.h. öffentl. Bürgerversammlung und anschl. 3-wöchige Anhörung, durchzuführen ist. Während dieser Anhörung ist allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

- 6. **13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine**
  - I. **Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**  
**Vorlage: 240/11**

01:06:10

**Beschluss:**

## **I. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend der vom Rat der Stadt Rheine beschlossenen Richtlinien, d.h. öffentl. Bürgerversammlung und anschl. 3-wöchige Anhörung, durchzuführen ist. Während dieser Anhörung ist allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

### **7. Einwohnerfragestunde (spätestens um 19:00 Uhr)**

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

### **8. Anfragen und Anregungen**

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Herr Dewenter dankt den Zuhörern und der Presse und schließt den öffentlichen Teil der Sitzung.

**Ende des öffentlichen Teils: 18:08 Uhr**

---

Horst Dewenter  
Ausschussvorsitzender

---

Martina Wietkamp  
Schriftführerin