

## Vorlage Nr. 386/11

Betreff: **13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine**

- I. Beratung der Stellungnahmen**
  - 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
  - 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- II. Offenlegungsbeschluss**

Status: öffentlich

### Beratungsfolge

|   |                     |                          |   |      |       |       |         |               |
|---|---------------------|--------------------------|---|------|-------|-------|---------|---------------|
| Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" | 07.12.2011          | Berichterstattung durch: | Herrn Kuhlmann<br>Herrn Schröer<br>Herrn Aumann |      |       |       |         |               |
| TOP   | Abstimmungsergebnis |                          |   |      |       |       |         |               |
|   | einst.              | mehr.                    | ja  | nein | Enth. | z. K. | vertagt | verwiesen an: |
|   |                     |                          |   |      |       |       |         |               |

### Betroffene Produkte

|    |              |
|----|--------------|
| 51 | Stadtplanung |
|----|--------------|

### Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des IEHK

|  |
|--|
| Leitprojekte 10, 17, 16, 26, 4 und 11: Vitale Innenstadt, Brachflächenentwicklung, Qualifizierungsstrategie zur Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung „Für jeden Betrieb der richtige Standort, Qualitätsoffensive Städtebau und Architektur, Innovativer und mittelstandsfreundlicher Wirtschaftsstandort Rheine, Zukunftsfähiger Wohnungsmarkt Rheine |
|--|

### Finanzielle Auswirkungen

|   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Ja                                       | <input checked="" type="checkbox"/> Nein                                       |
| <input type="checkbox"/> einmalig                                 | <input type="checkbox"/> jährlich <input type="checkbox"/> einmalig + jährlich |
| <b>Ergebnisplan</b>   | <b>Investitionsplan</b>  |
| Erträge   | Einzahlungen   |
| Aufwendungen  | Auszahlungen   |
| <b>Finanzierung gesichert</b>                                     |  |
| <input type="checkbox"/> Ja                                       | <input type="checkbox"/> Nein  |
| durch   |  |
| <input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt    |  |
| <input type="checkbox"/> Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt |  |
| <input type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung)             |  |

### mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja  Nein



## **VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:**

In zentraler Lage der Stadt Rheine soll ein Quartier, das gegenwärtig erhebliche städtebauliche Missstände aufweist, funktional und städtebaulich aufgewertet werden. Die Aufwertung des Bereiches „Im Coesfeld“ umfasst dabei sowohl die Aktivierung von Brachflächen bzw. untergenutzten Bereichen als auch die Aufwertung der Innenstadt durch attraktive Handelsnutzungen, die mit Wohnen und Büroflächen kombiniert werden können. Für einzelne Teilflächen ist in der Vergangenheit versucht worden, eine Aufwertung zu erzielen. Diese Versuche sind jedoch aus unterschiedlichsten Gründen gescheitert. Es hat sich gezeigt, dass nur ein ganzheitlicher Ansatz zur Entwicklung des Quartiers Aussicht auf Erfolg hat.

Nunmehr hat ein Projektentwickler die Voraussetzungen für eine Entwicklung des gesamten Quartiers geschaffen. Kernstück der projektierten Entwicklung soll die Realisierung der „Ems-Galerie“ sein. Diese Galerie wird ein Einkaufszentrum mit maximal 14.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufnehmen, ergänzt wird dieses Angebot durch gastronomische Betriebe auf ca. 2.000 m<sup>2</sup> sowie Wohnungen und Büronutzungen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan die Flächen für den Bereich als Kerngebiet bzw. Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Die genannte Festsetzung (Kerngebiet) lässt zwar grundsätzlich ein Einkaufszentrum zu, jedoch ohne die im vorliegenden Fall notwendigen Steuerungsmöglichkeiten der maximal zulässigen Gesamt-Verkaufsfläche. Die notwendige Prüfung, ob sich das Vorhaben räumlich-funktional in die Siedlungsstruktur der Stadt Rheine einfügt, ist nur möglich, wenn insbesondere eine maximale Größenordnung und die grundlegende Sortimentsstruktur vorgegeben wird. Diese Vorgabe ist ebenfalls Voraussetzung, um mögliche Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche der Stadt Rheine als auch auf benachbarte Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB prüfen zu können.

Gegenüber der bisher vorgesehenen Anbindung der „Ems-Galerie“ mit einer separaten Rechtsabbiegespur über das Grundstück „Bote Veit“ direkt an den Kardinal-Galen-Ring hat sich eine Änderung ergeben: Die separate Rechtsabbiegespur wird zugunsten einer Rechtsabbiegespur im Straßenraum der Münsterstraße aufgegeben. Der hierfür notwendige Platzbedarf wird durch ein weiteres Zurückspringen der Gebäudezeile auf der Ostseite der Münsterstraße (Gebäude vormals „Buchholz“) bereitgestellt. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird entsprechend angepasst, die Flächen verbleiben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 g, Kennwort: „Westliche Innenstadt“.

Bezüglich der zulässigen Verkaufsflächen für einzelne Sortimente, die nicht mehr im Bebauungsplanänderungsentwurf enthalten sind, sondern im städtebaulichen Vertrag festgelegt werden, ergeben sich gegenüber den Inhalten aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung geringfügige Veränderungen in einzelnen Branchen. Im Einzelnen ergeben sich die folgenden Änderungen: Spielwaren/Hobbyartikel: von 500 m<sup>2</sup> auf 700 m<sup>2</sup>, Wohneinrichtungsartikel: von 600 m<sup>2</sup> auf 1.100 m<sup>2</sup>, Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten: von 400 m<sup>2</sup> auf 800 m<sup>2</sup> und Elektronik/Multimedia von 600 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup>. Rein rechnerisch erhöht sich damit die

Summe der einzelnen Sortimente auf 17.050 m<sup>2</sup>, die Obergrenze bleibt jedoch auf weiterhin bei 14.000 m<sup>2</sup>. Durch die vorgesehenen Erhöhungen wird die Variabilität – bezogen auf den Besatz mit einzelnen Sortimenten – vergrößert. Diese Erhöhung ist erforderlich, da sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt abzeichnet, dass der Bereich Nahrungs- und Genussmittel nicht in der ursprünglich vorgesehenen Größenordnung von 2.300 m<sup>2</sup> besetzt werden kann. Die bisher zu einem Engagement bereiten Anbieter gehen von einer möglichen Größenordnung von ca. 800 m<sup>2</sup> aus. Bei einer deutlich größeren Verkaufsfläche wird generell ein anderes Stellplatzangebot vorausgesetzt (insbesondere die Ebenendigkeit ist hier eine zu erfüllende Vorgabe).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, zur öffentlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, hat vom 30. Juni 2011 bis einschließlich 21. Juli 2011 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Zusätzlich wurde eine öffentliche Bürgerversammlung am 4. Juli 2011 in der Stadthalle Rheine durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte bis zum 4. August 2011. Mit der Unterrichtung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB wurden diese zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Über die während dieser Zeit vorgebrachten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Offenlegungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung (Anlage 3) und den textlichen Festsetzungen zu entnehmen, die dieser Vorlage beigefügt sind.

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

## **BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:**

### **I. Beratung der Stellungnahmen**

#### **1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

- 1.1 Niederschrift über die Bürgerversammlung zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes; Kennwort: „Ems-Galerie“ und zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ am Montag, 4. Juli 2011 in der Stadthalle Rheine, 18:00 bis 20:00 Uhr**

Als erstes macht Herr x deutlich, dass er mittlerweile ein glühender Verfechter der Ems-Galerie sei; er sieht das Projekt als Notwendigkeit an. Allerdings möchte er von Herrn Kruse wissen, warum die Umsatzumverteilungen in den umliegenden Gemeinden und in der Innenstadt von Stadt Rheine unterschiedlich gewichtet werden.

Vom Gutachter Kruse, Büro Junker und Kruse, Dortmund, wird dazu angemerkt, dass es eigentlich keine unterschiedliche Gewichtung gebe. Er erklärt, dass die Stadt Rheine die Abwägungen zu den Bauleitplanverfahren machen müsse. Die Stadt Rheine dürfe nicht die planungsrechtlichen Grundlagen für das Projekt schaffen und dabei eine gravierende Umsatzumverteilung zulasten der Zentren in den Nachbargemeinden insbesondere z.B. in Emsdetten einfach in Kauf zu nehmen. Hier seien bestimmte Grenzen zu beachten. Einen größeren Spielraum habe der Rat der Stadt allerdings bei der Abwägungsentscheidung zu den Auswirkungen der Umverteilung in den eigenen Zentren.

Ein Bürger bedauert, dass es in der Innenstadt von Rheine keinen Lebensmittelmarkt gibt. Des Weiteren möchte er Einzelheiten zu der vorhandenen Hochwasserschutzmauer wissen.

Herr Kuhlmann erklärt Einzelheiten zur Hochwasserschutzmauer, die teilweise durch mobile Elemente im Bereich der Emsgalerie – ohne eine Verschlechterung des Schutzniveaus – ersetzt werden könne. Zum Lebensmittelmarkt kann er berichten, dass dieser geplant sei.

Von Herrn x kommt die Frage, warum die Fassade zum Kardinal-Galen-Ring auf den Ansichten nicht gezeigt werde. Alle anderen Fassaden seien sichtbar gemacht. Aus seiner Sicht sei auch die Fassade zum Ring hin sehr wichtig und sollte auch vorgestellt werden. Er möchte wissen, wie diese Fassade aussehen soll.

Diese Frage kann vom Investor, Herrn Klaas, noch nicht beantwortet werden. Allerdings solle auch die Fassade zum Kardinal-Galen-Ring hin als Vorderseite gesehen werden; jedoch sei man noch in der Vorplanung, es gäbe noch sehr viel zu tun und dazu gehöre auch die Fassade zum Kardinal-Galen-Ring. Dazu ergänzt Herr Kuhlmann, dass auch diese Fassadenseite noch in den Fokus gebracht werde.

Herr x kann sich vorstellen, dass die Rheinenser, die in der Innenstadt Eigentum besitzen, Umverteilungängste hätten. Er möchte konkret wissen, ob Läden in der Innenstadt bald leer stehen könnten.

Herr Kruse macht deutlich, dass es sowohl positive als auch negative Effekte durch den Bau der Ems-Galerie geben werde. Es könne zu Umzügen aber auch zu Schließungen kommen. Insgesamt wirkt sich die Ems-Galerie aber sehr positiv für Rheine aus. Dies sei gerade das Thema der Begutachtung durch das Büro Junker & Kruse.

Herr Aumann ergänzt dazu, dass die Ems-Galerie einen sehr wertsteigernden Effekt haben könne. Man werde sich außerdem der ganzen Innenstadt widmen; dies tue die Stadt auch aktiv mit dem aktuellen Rahmenplanprozess. Im Sinne eines Handlungskonzeptes werde aufbauend auf einer umfassenden Bürger- und Akteursbeteiligung der Rahmenplan entwickelt.

Herr x spricht die Verkehrsführung von der Münsterstraße aus an. Durch die zusätzliche Rechtsabbiegespur müsse der Bote Veit umgesetzt werden. Er möchte zudem noch wissen, was mit den vorhandenen Bäumen geschehen würde.

Mit diesem Thema müsse sich die Verwaltung laut Herrn Kuhlmann noch im Detail auseinandersetzen und für den Boten Veit werde noch ein neuer Standort in der Nähe des jetzigen Standortes gesucht.

Von Herrn x kommen Bedenken, weil die EWG das Projekt Ems-Galerie zu stark unterstütze. Er regt an, dass die EWG sich genau so intensiv um neue Mieter für das Hertie-Gebäude bemühen solle.

Hierzu erklärt Herr Kuhlmann, dass die EWG sich ebenso intensiv um neue Mieter für das Hertie-Gebäude bemühe; jedoch sei die Kommunikation mit dem dahinter stehenden Immobilienkonzern sehr schwierig. Auch biete der Prozess Ems-Galerie die Chance eine seit vielen Jahren bestehende Brache zu reaktivieren.

Frau x möchte wissen, ob bei den Schallschutzuntersuchungen auch die von der Ems-Galerie aus gesehen auf der anderen Seite des Kardinal-Galen-Ringes gelegene Seniorenwohnanlage berücksichtigt worden sei. Sie möchte wissen, ob das Gutachten aussagt, dass es dort eventuell auch lauter werden könnte.

Darauf antwortet Herr Wodniok, dass die Seniorenwohnanlage neben der „Gelben Villa“ zwar außerhalb des Planbereiches liege, trotzdem aber mit untersucht wurde. Der Bereich der „Gelben Villa“ sei bereits mit Schallschutzmaßnahmen ausgestattet, bei dem Gebäude der „Roten Villa“ werden Schallschutzmaßnahmen – soweit erforderlich – getroffen. Unter diesen Voraussetzungen seien die Lärmimmissionen verträglich.

Auf die Frage von Herrn x, wie Rheine aufgestellt sei, ob es zuviel oder zuwenig Verkaufsfläche in der Innenstadt gebe, antwortet Herr Kruse, dass die Verkaufsfläche in Rheine mit „ausreichend“ bewertet werden müsse. Der Einzelhandel in Rheine habe in der Summe eine positive regionale Ausstrahlung. Es gebe allerdings auch ablesbare Mängel. Bestimmte, am Markt nachgefragte Flächengrößen im mittleren Bereich habe Rheine nicht anzubieten. Herr Kruse bezeichnet Rheine insgesamt als gut aufgestelltes, starkes Mittelzentrum.

Für den Stadtteilbeirat Innenstadt spricht Herr x als Vorsitzender den Klimaschutz an, der nach Ansicht des Stadtteilbeirates bei dem Projekt der Ems-Galerie eine wichtige Rolle spielen könne. Es sollten die Aspekte des Klimaschutzes und auch des Naturschutzes beachtet werden.

Er übergibt schriftliche Ausarbeitungen zum Natur- und Klimaschutz an die Bürgermeisterin und Herrn Klaas.

Herr x möchte wissen, wie weit die Flächensicherung durch den Investor sei und wie die städtebauliche Verträglichkeitsstudie aussehen würde.

Herr Kruse stellt noch einmal klar, dass es aus seiner Sicht, wie er auch schon in seinen Ausführungen erläutert habe, zu Umsatzverteilungen kommen werde.

Welche Ladenlokale davon betroffen sein werden, könne er natürlich heute noch nicht sagen.

Zu der Frage der Flächensicherung erläutert Herr Klaas, dass er Zugriff auf fast alle Grundstücke habe. Teilweise stünden Ankäufe kurz vor dem Abschluss. Es seien zum Teil schwierige Verhandlungen gewesen, weil es in dem Bereich viele Eigentümer gebe, aber er sei sich sicher, dass er für die restlichen Flächen auch noch erfolgreich Verträge abschließen könne.

Herr Dr. x sieht das Projekt zum Bau der Ems-Galerie sehr positiv. Er habe auch schon in Münster gelebt und ist der Meinung, das Leben an der Ems werde hier in Rheine nicht recht gelebt. Er möchte wissen, wie es rund um die Ems-Galerie in den Abendstunden aussehen würde, wie lange die Geschäfte geöffnet seien, wie lange sich die Gäste in dem Komplex aufhalten werden, um auch die Gastronomie gut betreiben zu können wie sehe das Ganze am Wochenende aus.

Dazu kann Herr Klaas sagen, dass die Öffnungszeiten für alle in der Ems-Galerie ansässigen Mieter einheitlich festgelegt würden. Gleichzeitig hofft er, dass die übrigen Geschäfte in der Innenstadt sich daran beteiligen. Es sollten längere und einheitlichere Öffnungszeiten sein als sie jetzt in der Innenstadt herrschten. Bezüglich der Gastronomie gebe es allerdings auch gesetzliche Regelungen, die eingehalten werden müssten, allerdings werde genutzt, was rechtlich möglich sei.

Herr x befürchtet, dass die Kaufkraft in Rheine weiter schwinde, weil eventuell die Bundeswehr aus Rheine abgezogen würde.

Herr Kuhlmann entgegnet, dass dies zum jetzigen Zeitpunkt reine Spekulation sei. Allerdings seien die möglichen Auswirkungen zu vernachlässigen, da zum Einen nicht alle denkbaren Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt quantifizierbar seien und zum Anderen nur ein Teil der Beschäftigten im Bundeswehrbereich in Rheine auch leben würde.

Da die Emsstraße vor nicht allzu langer Zeit neu gepflastert wurde, möchte Herr x wissen, ob nach Fertigstellung der Ems-Galerie schon wieder eine neue Pflasterung erforderlich werde.

Dieses Detail sei im jetzigen Entwurfsstadium noch nicht abschließend zu beurteilen, antwortet Herr Kuhlmann. Zunächst könne davon ausgegangen werden, dass die Emsstraße nicht neu gestaltet werden müsse. Diese Frage spiele aber im Rahmenplanprozess vielleicht noch eine Rolle.

Nachdem ein Bürger nach dem weiteren Zeitplan für das Projekt fragt, erläutert Herr Klaas, dass in Kürze der Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Abt. Archäologie, seine Arbeit aufnehmen und Grabungen durchführen werde.

Die Eröffnung der Ems-Galerie sei für Ende 2013/Anfang 2014 geplant.

Den weiteren Zeitplan für die Bauleitplanverfahren erläutert Herr Wodniok:

Zeitplan für die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort. „Ems-Galerie“

|                             |                                  |
|-----------------------------|----------------------------------|
| Beschluss Offenlage :       | 28. September 2011               |
| Durchführung der Offenlage: | Mitte Oktober bis Mitte November |
| Feststellungsbeschluss:     | 13. Dezember 2011                |

Rechtskraft der Änderung: März 2012

Zeitplan für die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: „Westliche Innenstadt“

Beschluss Offenlage: 16. November

Durchführung der Offenlage: Anfang Dezember 2011 bis Anfang Januar 2012

Satzungsbeschluss: Februar/März 2012

Rechtskraft: März 2012

Auf die Frage von Frau x, wie viele zusätzliche Arbeitsplätze in der Ems-Galerie geschaffen werden, antwortet Herr Klaas, dass er mit 300 bis 400 zusätzlichen Arbeitsplätzen rechne.

#### Abwägungsempfehlung:

Die gestellten Fragen sind in der Bürgerversammlung ausreichend beantwortet worden; die Antworten von Herrn Klaas und Herrn Kruse werden als Meinung der Stadt Rheine übernommen, weitergehende Abwägungen sind nicht erforderlich. Lediglich bezogen auf die Frage nach dem Standort des „Bote Veit“ hat sich zwischenzeitlich eine Änderung ergeben: die bisher geplante separate Rechtsabbiegespur auf den Kardinal-Galen-Ring wird zugunsten einer im Straßenraum der Münsterstraße geführten Rechtsabbiegespur aufgegeben. Damit kann der Bote Veit am angestammten Standort verbleiben und muss nicht versetzt werden.

#### **1.2 Einwohner X Stadt Rheine, Sacharowstraße X, 48432 Rheine;**

33 E-Mails, eingegangen in der Zeit vom 17. – 22. 07. 2011

Anmerkung: Zur Vereinfachung werden die 33 Stellungnahmen unter der Ordnungsnummer 1.2 zusammengefasst und entsprechend der Anzahl durchnummeriert.

#### Inhalt:

1. *Die städtebauliche Verträglichkeitsstudie ist nicht mit dem bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept kompatibel.*
2. *Die Planung bezieht Flächen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ein und entspricht somit nicht dem bestehenden und maßgeblichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept.*
3. *Das Vorhaben ist nicht zulässig, weil die Parameter des bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht beachtet werden.*
4. *Der zentrale Versorgungsbereich in der Innenstadt nimmt schon heute eine übergeordnete Versorgungsfunktion in Rheine ein. Der Anteil der Verkaufsfläche dieses innerstädtischen Handels ist im Verhältnis zur Gesamtverkaufsfläche Rheines mit etwa einem Drittel als vergleichsweise hoch zu bezeichnen. Es sind alle Warengruppen vertreten. Insgesamt ist der Rheinener Innenstadt eine quantitativ wie qualitativ gute Angebotsstruktur zu attestieren. Eine Ausweitung wird somit zu Verlagerungen und/oder Schließungen nicht nur in der Innenstadt führen.*

5. *Bereits heute nimmt der großflächige Einzelhandel in Rheine im Rahmen der gesamtstädtischen Handelsstruktur eine prägende Stellung ein. Ein Anteil von ca. 60% der Gesamtverkaufsfläche entfallen auf großflächige Betriebe. Vor diesem Hintergrund sind eine Ausweitung und eine Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches nicht zulässig.*
6. *Die Betrachtung der räumlichen Verteilung der Betriebe als auch der entsprechenden Verkaufsflächen auf die einzelnen Rheiner Stadtteile zeigt, dass der quantitative Einzelhandelsschwerpunkt sich schon heute im Innenstadtbereich befindet. Eine Ausweitung der Verkaufsflächen im Innenstadtbereich wird daher zu Lasten anderer Versorgungsbereiche gehen. Die Sortimentsstruktur neben Bekleidung auch Lebensmittel wird dazu beitragen.*
7. *Die Analyse des Angebots zeigt, dass alle Warengruppen in Rheine ausreichend vertreten sind. Rein quantitativ gibt es keine Angebotsdefizite.*
8. *Die städtebauliche Verträglichkeitsstudie beinhaltet nicht einen möglichen Kaufkraft-Verlust durch die Schließung der Kaserne Bentlage für Rheine und das Umland. Das mittlere Transporthubschrauber-Regiment 15 ist mit seinen rund 1700 Soldaten und Zivilbeschäftigten eine wirtschaftliche Größe in Rheine und der Region. Die Bruttolohnsumme des Verbandes wird mit 51 Millionen Euro pro Jahr beziffert. Rund 49% der in der Theodor-Blank-Kaserne Beschäftigten wohnen in Rheine und Umgebung, etwa 48% in einem Umkreis von 45 Kilometern.*
9. *Die städtebauliche Verträglichkeitsstudie berücksichtigt nicht die Eingangsparameter des Gravitationsmodells.*
10. *Die vorliegende städtebauliche Wirkungsanalyse beinhaltet keine verlässliche Grundlagenermittlung für die Nachfragesituation. Es ist somit auf das bestehende Einzelhandels- und Zentrenkonzept abzustellen.*
11. *Das vorhandene Einzelhandels- und Zentrenkonzept liefert sowohl fundierte Bewertungsgrundlagen für Ansiedlungsfragen als auch mögliche Entwicklungsperspektiven und zeigt erforderliche (insbesondere baurechtliche) Handlungsnotwendigkeiten auf. Die mit der Planung vorgesehenen Anpassungen des zentralen Versorgungsbereiches sind im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine nicht vorgesehen und damit nicht zulässig.*
12. *Die geplante Ansiedlung eines Vollsortimenters ist zentrenschädlich und nicht zulässig.*
13. *Es gibt bislang keinen Nachweis, dass Ansiedlungsbegehren für ein gehobenes Bekleidungs Sortiment vorliegen, welches nicht in Rheine schon angeboten wird. Lediglich H&M beabsichtigt eine Verlagerung von der Emsstraße in die neue Ems-Galerie. Zudem will der Buchhandel Thalia von der Emsstraße in die Ems-Galerie verlagern. Bislang gibt es somit nur Verlage-*

rungen innerhalb der Innenstadt statt Neuansiedlungen. Dieses wird zu weiteren Leerständen in der Innenstadt führen.

14. *Mit Planung wird es negative Auswirkungen für die Beschäftigtenzahl im Handelsbereich geben, weil durch die Ansiedlung großflächiger Betriebe der beschäftigungsintensive, kleinteilige Einzelhandel zur Betriebsaufgabe gedrängt wird.*
15. *Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 21. Juni den Startschuss gegeben für die notwendigen Änderungen von Bauleitplänen zur Verwirklichung der Ems-Galerie. Die gesetzte Frist entspricht nicht dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses und den Richtlinien des Rates der Stadt Rheine.*
16. *Die amtliche Bekanntmachung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine vom 25. Juni 2011 Kennwort Ems-Galerie – hier Änderungsbeschluss sowie Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung beruht auf dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses Planung und Umwelt der Stadt Rheine vom 21. Juni 2011- Die darin festgesetzte Frist umfasst jedoch nicht drei Wochen nach der öffentlichen Bürgerinformation.*
17. *Aufgrund der Größe des geplanten Centers wird es sehr wenig Wechselwirkung mit der Innenstadt geben.*
18. *Durch diese Planung wird der Flächenverbrauch fortgeführt, statt bestehende Immobilien (Leerstände) in der Innenstadt, wie z.B. das ehemalige Hertie-Kaufhaus einer Nutzung zuzuführen.*
19. *Das Schallschutzgutachten berücksichtigt nicht den geplanten Ausbau der Kreuzung am Ring und die damit verbundenen baulichen Veränderungen.*
20. *Der Stellplatzbedarf für die Ems-Galerie wurde nicht nach den maßgeblichen Richtlinien der Bauordnung ermittelt.*
21. *Die verwaltungsinternen Planungskosten werden nicht dem Investor und Projektentwickler in Rechnung gestellt.*
22. *Für die verkehrliche Erschließung der Ems-Galerie ist Grunderwerb erforderlich. Die Kosten für den Grunderwerb sind nicht im Haushaltsplan der Stadt Rheine enthalten.*
23. *Für die verkehrliche Erschließung der Ems-Galerie sind keine Haushaltsmittel im kommunalen Haushalt und der mittelfristigen Finanzplanung veranschlagt.*
24. *Für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Haushaltsmittel im kommunalen Haushalt veranschlagt.*
25. *Im Rahmen der öffentlichen Bürgerversammlung am 04. Juli 2011 hat ein Bürger zum Ausdruck gebracht, dass die Verwaltung keine Anstrengungen zur Revitalisierung der Fläche des ehemaligen Hertie Kaufhauses unter-*

*nimmt. Das bestehende Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine zeigt auf, dass der Standort des ehemaligen Hertiekaufhauses wesentliche Bedeutung für die Innenstadt hat. Durch die vorrangige Ausweitung zusätzlicher Flächen, zudem außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, würde eine Revitalisierung der Fläche des ehemaligen Hertie-Kaufhauses zukünftig erschwert. Vor diesem Hintergrund sind alle Möglichkeiten auszuschöpfen, um parallel eine Revitalisierung der Fläche des ehemaligen Hertie-Kaufhauses zu realisieren. Insofern möge man die unten angeführte und verbindlich erklärte Zusicherung der Stadt umsetzen. (Anmerkung: Es wird seitens des Bürgers Bezug genommen auf einen Antrag nach § 24 GO NRW mit folgendem Inhalt: Der Hertie-Eigentümer soll Grundsteuern für das ehemalige Hertie-Kaufhaus nicht bezahlt haben. Vor dem Hintergrund der Haushaltslage und den beschlossenen Steuererhöhungen ist es nicht verständlich, dass diese Forderungen bislang nicht durchgesetzt werden. Die Stadt Rheine könnte – ähnlich wie in Bocholt oder Dinslaken – beim Amtsgericht eine Zwangsvollstreckung beantragen. Kommt der Eigentümer der Schuldentilgung nicht nach, könnte es ein Verfahren bis zur Zwangsversteigerung geben. Für Kaufinteressenten bestünde die Möglichkeit, in den Besitz der Immobilie zu kommen, von denen einige der Stadt Rheine Konzepte eingereicht haben. Ich rege daher nach § 24 GO NRW die Durchsetzung von Forderungen gegenüber dem Hertie-Eigner an. Auf diesen Antrag gab es bereits eine Rückmeldung mit folgendem Inhalt: Es wurde zugesichert, dass die Anregung von der Verwaltung als Optimierungsvorschlag für das Verwaltungshandeln angesehen wurde und die Stadt Rheine die Forderung des Antragstellers gegenüber dem Eigentümer der Hertie-Immobilie in Kürze durchsetzen wird.)*

26. *Die Planung sieht den Rückbau der Hochwasserschutzmauer vor, obwohl im Zuge des Klimawandels die Extremereignisse zunehmen werden.*
27. *Der Rückbau der Hochwasserschutzmauer ist nicht zulässig.*
28. *Es liegt kein privatrechtlicher Gestattungsvertrag vor.*
29. *Es liegt kein städtebaulicher Vertrag vor.*
30. *Bezüglich der Dimensionierung des Projektes ist nur der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgeführte Rahmen zulässig.*
31. *Die Darstellung der Angebotssituation entspricht nicht dem aktuellen zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt. Die Karte beinhaltet Flächen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.*
32. *Die vorgenommene Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Implikationen der wettbewerbsrechtlichen Auswirkungen (mögliches Umschlagen absatzwirtschaftlicher in städtebaulich negative Auswirkungen entspricht nicht dem Urteil des OVG NRW vom 30. 09. 2009 (10 A 1676 / 08).*
33. *Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine hat am 21. Juni 2011 beschlossen, dass gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die*

16. Änderung des Flächennutzungsplan Ems-Galerie der Stadt Rheine eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend der vom Rat der Stadt Rheine beschlossenen Richtlinien, d.h. öffentliche Bürgerversammlung und anschl. 3-wöchiger Anhörung, durchzuführen ist. Während dieser Anhörung ist allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die öffentliche Bürgerversammlung wurde am Montag, den 04. Juli 2011 entsprechend der Richtlinie des Rates durchgeführt. Die Frist endet somit frühestens am Freitag, den 22. Juni 2011.

Auf der Basis des § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses Planung und Umwelt vom 21. Juni 2011 sowie der Richtlinie des Rates für die Durchführung von Öffentlichkeitsbeteiligungen an Planungen der Stadt Rheine vom 10. Oktober 1995 rege ich zum Planverfahren form- und fristgerecht an, dass kein gehobenes, sondern nur mittleres Warensortiment vorgesehen ist. Dieses ist aus folgender Pressemitteilung vom 22. Juni 2011 der Münsterländischen Volkszeitung zu entnehmen: ...Diese Frage war die Einzige, die Klaas nicht konkret beantwortete. „Wir werden die gepflegte Mitte hier ansiedeln und wir werden sehr namhafte Marken hierhin bringen“, sagte der Lingener.“

#### Abwägungsempfehlung:

Zu 1-3, 11,

25, 30-31: Die Abgrenzung des nunmehr rd. fünf Jahre alten Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rheine (2006) orientiert sich an der tatsächlichen Nutzungssituation zum Zeitpunkt der Konzepterstellung; die aktuelle Planung stand zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes noch nicht zur Diskussion. Die wesentlichen Erschließungsbereiche des Standortes, südlich der Emsstraße und östlich der Münsterstraße, sind jedoch Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches. Allein dies ist für die Bewertung maßgeblich. In der Wirkungsanalyse von Junker und Kruse (2011, S. 48ff) wird die Kompatibilität mit dem – derzeit in Fortschreibung befindlichen – Einzelhandelskonzept umfassend thematisiert und bestätigt. Die Darstellung der Angebotssituation im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse bezieht sich auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt gemäß beschlossenen Einzelhandelskonzept.

Das Büro Junker und Kruse stimmt der Eingabe in dem Punkt zu, dass parallel zur Vorhabenrealisierung eine Revitalisierung der Hertie-Immobilien als sehr sinnvoll – und auch möglich – erachtet wird. Gleichwohl ist hierbei zu beachten, dass die kommunale Einwirkungsmöglichkeit begrenzt ist. Sofern der Eigentümer eine Entwicklung betreiben will, wird die Stadt Rheine ihn dabei unterstützen. Dies ist den Vertretern des Eigentümers mehrfach deutlich gemacht

worden. Die EWG steht zudem in engem Kontakt mit dem Eigentümer.

Zu 4-7: Es ist zutreffend, dass die Gesamtstadt Rheine in vielen Branchen bereits über eine gute quantitative Angebotsausstattung verfügt, wobei sich vor allem in zentrenrelevanten Branchen ein Angebotschwerpunkt in der Innenstadt befindet. Hieraus ist jedoch nicht abzuleiten, dass keine Weiterentwicklung dieses Angebotes mehr möglich ist – vor allem mit Blick auf die Anbietervielfalt und die Qualität der Angebote.

Das prozentuale Verhältnis von großflächigem Einzelhandel zu kleineren Betrieben stellt für sich alleine genommen ohne Bezug zur räumlichen Verteilung keinen Maßstab für eine tragfähige Einzelhandelslandschaft dar. Generell ist der im Marktgeschehen zu beobachtende Trend zu größeren Verkaufsflächen pro Ladeneinheit ungebrochen. Die räumliche Verteilung von groß- und kleinflächigen Ladeneinheiten im Stadtgebiet Rheine ist sehr stabil (s. aktuelles EHZK). Es ist jedoch festzustellen, dass größere Flächenangebote in der Innenstadt fehlen.

In der Wirkungsanalyse von Junker und Kruse wurde insoweit dargelegt, dass durch das Planvorhaben eine Weiterentwicklung und Stärkung der Innenstadt – als dem Hauptzentrum der Stadt Rheine – an zentraler Stelle ermöglicht werden kann. Dies gilt u. a. im Hinblick auf die speziell im Kernbereich des zentralen Versorgungsgebietes bislang unterrepräsentierten größeren Betriebsstrukturen sowie qualitative Ergänzungen. Mögliche – partielle – Funktionseinschränkungen untergeordneter zentraler Versorgungsbereiche sind mit dem Ziel der Stärkung des Hauptzentrums abzuwägen.

Zu 8: Am 26. Oktober 2011 hat der Verteidigungsminister das Stationierungskonzept 2011 vorgelegt. Dieses Stationierungskonzept 2011 sieht eine signifikante Reduzierung des Bundeswehrstandortes Rheine vor. Im Zuge der Bundeswehrreform werden demnach aller Voraussicht nach bis zum Jahr 2018 das in Rheine Bentlage stationierte Transporthubschrauberregiment, das Kraftfahrausbildungszentrum und das Sanitätszentrum außer Dienst gestellt.

Die Personalstruktur am Bundeswehrstandort Rheine umfasst nach Angaben des Bundeswehrdienstleistungszentrums Münster insgesamt ca. 2.120 beschäftigte Personen. Hierunter befinden sich rd. 1.700 Soldaten und rd. 400 Zivilbeschäftigte. Bei genauerer Betrachtung ist festzuhalten, dass ein Teil der in der Theodor-Blank Kaserne Beschäftigten überregional wohnhaft ist. So sind rd. 340 Soldaten (20%) in Rheine und 600 Soldaten (35%) in einem Umkreis von 35km bzw. im Kreis Steinfurt wohnhaft. Die übrigen 45% der Soldaten, ca. 760 Personen, haben einen überregionalen Wohnsitz. Von den etwa 400 Zivilbeschäftigten wohnen nach Angaben des Bundeswehrdienstleistungszentrums Münster rd. 200 Personen in Rheine und rd. 230 Personen in einem Umkreis von etwa 35km. Vor diesem Hintergrund lässt sich festhalten, dass **rd. 1.300** der in

der Theodor Blank Kaserne Beschäftigten in Rheine bzw. im Kreis Steinfurt wohnhaft sind.

Im Zuge der städtebaulichen Wirkungsanalyse wurde eine Abgrenzung des potentiellen Einzugsgebietes vorgenommen. Diese Abgrenzung dient als Grundlage zur Analyse der Wettbewerbssituation sowie zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials eines Standortes. Im Rahmen der städtebaulichen Wirkungsanalyse konnte auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Rheine zurückgegriffen werden, im Rahmen dessen eine Kundenherkunftserhebung durchgeführt wurde. Der Vorhabenstandort der Ems-Galerie liegt im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Rheine, welche über in regionales Einzugsgebiet mit über einem Drittel auswärtiger Kunden verfügt. Ein Großteil dieser auswärtigen Kunden stammt aus dem sog. Naheinzugsgebiet, welches aus den direkten Nachbarkommunen der Stadt Rheine besteht. Die städtebauliche Wirkungsanalyse konzentriert sich neben der Stadt Rheine somit auf jene Kommunen, in denen eine besonders starke Einkaufsorientierung auf Rheine besteht. Im Untersuchungsraum leben somit rd. 175.100 Einwohner mit einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen in den projektrelevanten Warengruppen von rd. 745,5 Mio. Euro.

Die signifikante Reduzierung des Bundeswehrstandortes Rheine würde, eine Versetzung aller Beschäftigten vorausgesetzt, die Einwohnerzahl und das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet nur marginal um weniger als einen Prozentpunkt reduzieren. Hinzu kommt, dass der Zeithorizont dieser Reduzierung mit dem Jahr 2018 insgesamt sieben Jahre beträgt und somit über den geplanten Realisierungszeitraum der Ems-Galerie noch hinausreicht. Es kann somit gutachterlicherseits ausgeschlossen werden, dass die skizzierten Veränderungen des Bundeswehrstandortes Rheine die Ergebnisse und Aussagen der Auswirkungsanalyse für die Ems-Galerie in relevanter Weise beeinflussen.

Zu 9-10: Anregung 9 kann nicht nachvollzogen werden. Alle eingangs von Junker und Kruse (2011, S. 10) aufgeführten Eingangsparameter wurden in der Analyse berücksichtigt. Der Verträglichkeitsanalyse liegen belastbare und aktuelle sekundärstatistische Kaufkraftdaten der IBH, Köln (ehemals BBE, Köln) zugrunde. Die Angaben zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Einzelhandelskonzept basieren gleichermaßen auf sekundärstatistischen Daten der BBE, Köln.

Zu 12-14, 17 u. 32: Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist vor dem Hintergrund der Frequenzbringerfunktion für den Kernbereich der Innenstadt, in dem ein solcher Markt bislang nicht vorhanden ist, grundsätzlich positiv zu bewerten. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse von Junker und Kruse (2011, S. 55ff) wurde dargelegt, dass eine strukturelle

Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche in Folge der Ansiedlung nicht zu erwarten ist.

Die Wirkungsanalyse des Büros Junker und Kruse dient der Definition eines übergeordneten, quantitativen Entwicklungsrahmens für das Vorhaben. Um für die Stadt Rheine einen möglichst hohen Mehrwert zu generieren, sind durch Stadt und Investor weitere Anforderungen zu erfüllen. Hierzu zählt u. a. die Ergänzung des Bestandes durch neue Angebote, Betriebsformen und Betriebsgrößenstrukturen (vgl. Junker und Kruse 2001, S. 103f). Gleichzeitig sind realistischerweise aber auch Verlagerungen bestehender Betriebe bei einem entsprechenden Vorhaben nicht gänzlich auszuschließen. Sofern jedoch kein flächendeckendes Wegbrechen oder eine ersatzlose Verlagerung struktureller Anbieter eintritt, können die innerstädtischen Strukturen hiervon auch profitieren, wenn Verlagerungen dem Betriebserhalt am Standort Rheine, z. B. durch notwendige Betriebsgrößenanpassungen, dienen.

Die möglichen weitreichenden Folgewirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Innenstadt werden Gegenstand des aktuell begonnenen Rahmenplanverfahrens Innenstadt. In Form eines integrierten Handlungskonzeptes wird ein Maßnahmenkomplex erarbeitet, der sämtliche städtebaulich relevanten Faktoren berücksichtigt und den innerstädtischen Quartieren Aufwertungsmöglichkeiten aufzeigt.

Da am Standort die Etablierung von mittel- bis höherpreisigem Facheinzelhandel mit einer typischerweise relativ hohen Beschäftigungsintensität geplant ist, ist eine signifikant negative Beschäftigungsbilanz des Vorhabens in der Gesamtschau nicht zu erwarten. Für die Stadt Rheine selbst kann von einer positiven Arbeitsplatzbilanz ausgegangen werden.

Die Bewertung des Umschlagens der absatzwirtschaftlichen in städtebauliche Auswirkungen steht im Einklang mit dem Urteil des OVG NRW vom 30. 09. 2009. Dieses Urteil beschäftigt sich mit dieser Fragestellung im Falle einer geplanten Erweiterung eines EOC in der Stadt Ochtrup. Die in diesem Zusammenhang erstellte Verträglichkeitsanalyse wurde vom Gericht als wichtige Abwägungsgrundlage einer ausführlichen Bewertung unterzogen. Dieser Verträglichkeitsanalyse, die ebenfalls aus dem Büro Junker und Kruse stammt, liegt ein mit der Verträglichkeitsanalyse für das Vorhaben in Rheine vergleichbares methodisches Vorgehen bei der Bewertung des Umschlagens der absatzwirtschaftlichen in städtebauliche Auswirkungen zu Grunde. Dieses Vorgehen des Büros wurde vom OVG Münster in dem genannten Urteil bestätigt.

Zu 15., 16.

u. 33. tlw.: Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 21. Juni 2011 den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst. Dieser Beschluss wurde am 25. Juni ortsüblich – in der Münsterländischen Volkszeitung – bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis auf die dreiwöchige Frist zur Beteiligung – 30. Juni 2011 bis 21. Juli 2011. Auch der Hinweis auf die Informationsveranstaltung zum Bauleit-

planverfahren in der Stadthalle am 4. Juli war in der amtlichen Bekanntmachung enthalten. Die Frist zwischen Bekanntmachung und Start der Beteiligung der Öffentlichkeit war mit 5 Tagen relativ kurz, es besteht jedoch keine gesetzliche Vorgabe für die Frist zwischen Veröffentlichung und Start des Verfahrens.

Wie die große Anzahl von Besuchern der Veranstaltung am 4. Juli – mehr als zweihundert – belegt, war die Vorlaufzeit ausreichend, die Bürgerversammlung zur Ems-Galerie war mit Abstand die Informationsveranstaltung zu Bauleitplanverfahren mit den meisten Besuchern in den letzten Jahren. Der Aushang der Pläne erfolgte bereits zwei Arbeitstage vor der Bürgerversammlung, um wegen der Komplexität der Planinhalte bereits im Vorfeld der Info-Veranstaltung die Möglichkeit zu bieten, sich zu informieren und ggf. in der Veranstaltung konkrete Fragen stellen zu können, insbesondere an den Gutachter der Wirkungsanalyse, der an der Info-Veranstaltung teilgenommen hat. Da die Termine insgesamt ortsüblich rechtzeitig bekannt gemacht worden sind, ist die Beteiligung der Öffentlichkeit ordnungsgemäß abgelaufen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben.

Zu 18.: Bei dem Areal für die Ems-Galerie handelt es sich um einen Bereich, der bereits vollständig überplant ist. Die Realisierung der durch rechtskräftige Bebauungsplaninhalte vorgezeichneten Bebauung ist jedoch in den letzten Jahren an verschiedenen Gründen gescheitert, so dass in weiten Teilen eine städtebaulich-funktionale Brachfläche entstanden ist. Die Aktivierung dieser Brache folgt dem generellen städtebaulichen Ziel, den Flächenverbrauch – insbesondere von freiem Landschaftsraum – durch die Wiedernutzung von Brachflächen zu minimieren. Dieses Ziel wird mit der Realisierung der Ems-Galerie erreicht. Zusätzlich laufen vielfältige Bemühen der Stadt Rheine – insbesondere auch der EWG – zur Aktivierung der angesprochenen Hertie-Immobilie. Es besteht großes Interesse von Akteuren aus dem Bereich des Einzelhandels, dieses Objekt wieder zu nutzen, diese Aktivitäten scheitern jedoch vorrangig an den beim Eigentümer bestehenden Vorstellungen bezüglich eines Verkaufserlöses bzw. der Miethöhe des Objektes.

Mit weiteren Schritten auf dem Weg zur Vernetzung der Ems-Galerie und zur Erarbeitung des Rahmenplanes Innenstadt (beides zusammen als Bausteine für eine Qualitätsoffensive Innenstadt Rheine) ist mit einer deutlich besseren Vermarktungsmöglichkeit der Hertie-Immobilie zu rechnen.

Zu 19.: Der schalltechnischen Beurteilung liegt der Entwurf für die Umgestaltung der Kreuzung Kardinal-Galen-Ring/Münsterstraße zu Grunde. Beleg hierfür ist insbesondere die Anlage 4 des betreffenden Gutachtens, in der die berücksichtigte Verkehrsführung eindeutig dargestellt ist.

Zwischenzeitlich hat sich die Planung für die Verkehrsführung insofern geändert, als die ursprünglich geplante separate Rechtsabbiegespur über das Grundstück „Bote Veit“ zugunsten eines vierspurigen Ausbaus der Münsterstraße aufgegeben wird. Die gutachterli-

chen Aussagen zum Immissionsschutz behalten jedoch auch weiterhin Gültigkeit, wie eine Rücksprache beim Gutachterbüro ergab.

Zu 20: Zum jetzigen Zeitpunkt lässt sich der Stellplatzbedarf entsprechend den Vorgaben der Landesbauordnung noch nicht eindeutig festlegen, da die tatsächlichen Verkaufsflächen und deren Aufteilung auf einzelne Branchen noch nicht eindeutig feststehen, diese werden erst im Rahmen der Prüfung zur Erteilung einer Baugenehmigung vorliegen. Erst im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung wird der Nachweis von notwendigen Stellplätzen exakt geprüft.

Um im Vorfeld – ohne exakte Angabe der notwendigen Stellplätze – ein Verkehrsgutachten und eine schalltechnische Beurteilung des Vorhabens bearbeiten zu können, wurde das Verkehrsaufkommen aus der Obergrenze der jeweiligen Verkaufsfläche der einzelnen Sortimente abgeleitet (vgl. Verkehrsuntersuchung „Ems-Galerie“ in Rheine, Ergebnisbericht, IPW, Wallenhorst, Mai 2011, Seite 9).

Zu 21: Die Erhebung von Planungskosten erfolgt nach den einschlägigen Richtlinien des Rates der Stadt Rheine. Dabei werden bei Vorhaben, bei denen das Allgemeinwohl-Interesse überwiegt, keine Planungskosten erhoben. Im vorliegenden Fall steht die Quartiersentwicklung Im Coesfeld im Vordergrund, die bereits seit mehreren Jahren als städtebaulich-funktionale allgemeine Aufgabe der Stadtentwicklung und Stadtplanung angesehen wird. Es wird deshalb – da das öffentliche Interesse zur Quartiersentwicklung eindeutig erste Präferenz genießt – auf die Erhebung von Planungskosten verzichtet.

Zu 22, 23 und 24: Die Bereitstellung von Haushaltsmitteln zur Realisierung von Inhalten aus Bauleitplänen ist nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens. Unabhängig davon wird der noch erforderliche Grunderwerb für Verkehrsflächen sowie die Herstellung von Verkehrsflächen im Rahmen des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages bzw. im Rahmen der Kaufverträge zu städtischen Flächen geregelt.

Zu 25: Bereits unter Punkt 18 wird dargelegt, dass es vielfältige Aktivitäten der Stadt Rheine, insbesondere der EWG zur Aktivierung der Hertie-Immobilie gibt. Der angesprochene Sachverhalt – Beantragung einer Zwangsvollstreckung – liegt außerhalb der Regelungsmöglichkeit von Bauleitplänen, im Übrigen ist hier bereits eine Beantwortung durch die Stadt Rheine erfolgt.

Zu 26 und 27: Wie in der Begründung ausgeführt, wird der Hochwasserschutz nicht zurückgenommen, vielmehr erfolgt eine Modifizierung. Die bestehende Hochwasserschutzmauer wird in Teilen zurückgebaut. Die dabei entstehende Differenz zur heutigen Oberkante der Mauer wird durch mobile Elemente ersetzt. Diese Vorgehensweise ist bereits mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt. Damit ergibt sich insge-

samt keine Veränderung des Hochwasserschutzes gegenüber dem jetzigen Zustand.

- Zu 28: Es wird nicht deutlich, in welchem Zusammenhang das Fehlen eines Gestattungsvertrages moniert wird. Unabhängig davon ist festzustellen, dass es im Rahmen der Erarbeitung von Bauleitplänen nicht zwingend erforderlich ist, Gestattungsverträge abzuschließen.
- Zu 29: Es wird festgestellt, dass der städtebauliche Vertrag gegenwärtig erarbeitet wird.
- ZU 33 tlw.: Es ist beabsichtigt, am Standort ein mittel- bis höherpreisiges Fach-einzelhandelsangebot zu etablieren. In diesem Segment weist die Innenstadt von Rheine – wie in der Wirkungsanalyse von Junker und Kruse dargelegt – ein Defizit auf. Im Übrigen kann das Angebotsniveau im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

### **1.3 GBR X, Schleupestraße X, 48431 Rheine;** Stellungnahme vom 29. August 2011

#### Inhalt:

*„Wie mit Ihnen (Anmerkung: Herrn Kuhlmann) vor geraumer Zeit telefonisch besprochen, erheben wir unsere Bedenken wie folgt:*

*Wir sind Eigentümer des Grundstücks Münstermauer 5-9. Vor unserem Gebäude an der Münsterstraße befinden sich 2 Parkplätze als Einbuchtung im Gehweg.*

*Mit der Schaffung der Zufahrt für die Parkbereiche der geplanten Emsgalerie werden diese offensichtlich / vermutlich entfallen, um den erforderlichen Verkehrsraum zu schaffen für die An- und Abfahrtswege.*

*Diese Parkmöglichkeiten sind für unser gemischt genutztes Gebäude bestehend aus Arztpraxen und Heilberufen, Dienstleistung und Gastronomie dringend notwendig. Gerade auch für die Anlieferung und Abholung von Patienten.*

*Da wir das Projekt nicht behindern wollen, schlagen wir vor, dass im Bereich der Münstermauer auf unserer Straßenseite die Parkbuchten für uns kostenneutral umgelegt werden könnten. Sowohl die Fahrbahnbreite als auch der Gehweg lassen dieses ohne Probleme zu.*

*Wir bitten um Bearbeitung und Bestätigung unseres Anliegens.“*

#### Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 lediglich die Verkehrsflächen festgesetzt werden. Der eigentliche Ausbau der Straßen wird durch ein separates Planverfahren festgelegt. Im Rahmen dieses Verfahrens besteht die Möglichkeit, die vorgetragene Anregung bezüglich der Be-

reitstellung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum zu berücksichtigen. Die Anregung wird verwaltungsseitig an die TBR weitergeleitet als für den Straßen- ausbau zuständige Stelle.

**1.4 Rechtsanwälte Beckmann & Abshoff, für Eigentümer x , Emsstraße x, Postfach 60 01 64, 44841 Bochum;**  
Stellungnahme vom 20. Juli 2011

Inhalt:

*„Zunächst einmal vielen Dank für die freundliche Aufnahme in Ihrem Hause.*

*Im Rahmen von § 3 Abs. 1 BauGB geben wir folgende Anregungen bzw. machen wir folgende Bedenken geltend:*

- 1. Die Gestaltung des Eingangsbereiches der „Ems-Galerie“ von der „Ems- straße“ aus mit Blick auf das – zum Haus unseres Mandanten – abfal- lende Gelände bedarf (wie bereits besprochen) einer gemeinsamen Lö- sung.*
- 2. Der „Vorplatz Ems-Galerie“ bzw. der in der Mitte des Eingangsbereiches stehende Pfeiler ist absolut suboptimal. So geht es – wie bereits festge- stellt – schon aus Städtebau-, aber auch aus Gefahrenabwehrgründen nicht. Ebenso haben wir erheblich Bedenken mit Blick auf die notwen- dige Abstandsfläche.  
Weiterhin sind die durch den angedachten Überbau entstehenden Lichtverhältnisse zwingend zu überdenken.*
- 3. Die spätere Nutzung des Vorplatzes im Eingangsbereich der „Ems- Galerie“ bedarf ebenfalls einer Überprüfung bzw. jetzigen Feststellung. So ist unser Mandant auf keinen Fall gewillt, eine gegenüberliegende gastronomische Nutzung der „Ems-Galerie“ hinzunehmen.  
Hier (dies gilt auch für die weiter unten noch anzusprechenden Teilas- pekte) darf daran erinnert werden, dass im Hause unseres Mandanten ein hochwertiger „Gerry-Weber“-Laden untergebracht ist. Auch die Stadt Rheine muss ein vehementes Interesse daran haben, in der In- nenstadt von Rheine hochwertige Läden zu erhalten, auch durch ein entsprechendes Umfeld.*

*Zudem:*

*Unser Mandant muss davon ausgehen, dass die bisherige – im Eigen- tum der öffentlichen Hand stehende Verkehrsfläche „Im Coesfeld“ nun an den Investor verkauft werden soll; mit einem „Gerecht für die All- gemeinheit“ als Zugang zur „Ems-Galerie“.*

*Unser Mandant fordert von der Stadt Rheine eine Gleichbehandlung ein:*

*Auch er möchte ggf. die vor seinem Haus liegende Fläche in der Straße „Im Coesfeld“ gewerblich nutzen. Er beabsichtigt, zu dieser Seite hin sein Gewerbe zu erweitern.*

*Hier könnten wir uns (durchaus auch zusammen mit dem Investor) eine Lösung vorstellen.*

*Ungeachtet des gesondert anzusprechenden Punktes, dass auf jeden Fall sichergestellt sein muss, dass unserem Mandanten bei der jetzigen Planung (3 m übrig bleibende öffentliche Verkehrsfläche)*

- *Tag und Nacht (1)*
- *ein ungehinderter Zugang (2) und*
- *eine ungehinderte Zufahrt (3)*

*zu seinem Haus bzw. zu den im Hause Emsstraße 38 liegenden Wohnungen möglich und sichergestellt ist/wird.*

*Weiter ist im Wege der Planfeststellung sicherzustellen, dass der Eingangsbereich der „Ems-Galerie“ keine sog. Aktionsfläche werden darf.*

4. *Die bisherige tatsächliche Geschossigkeit im rückwärtigen Bereich nach Osten ermöglicht einen Blick auf die Ems. Dieser muss auf jeden Fall erhalten bleiben.*

*Anders ausgedrückt:*

*Das Haus „Emsstraße“ Nr. 38 verfügt über genehmigte (!) Wohnungen im 1. und 2. OG.*

*Nun wirf für das „SO1-Gebiet“ eine „II-III“-Geschossigkeit ausgewiesen. Dies würde bei einer ungehinderten Realisierung durch den Investor mit Sicherheit auf eine „III“-Geschossigkeit hinauslaufen.*

*Dies kann nicht hingenommen werden. Das Haus unseres Mandanten würde sozusagen eingemauert. Die Wohnungen würden kaum oder nur schwer zu vermieten sein, wenn der Mieter den Eindruck dieses Eingemauertseins erfährt. Nicht vergessen werden soll in diesem Zusammenhang, dass die obere Wohnung über eine Terrasse verfügt, die dann nicht mehr zu nutzen wäre.*

*Hinzu kommt, dass das Gebäude Nr. 38 zum Nachbargebäude einen Abstand einhält. Es wird erwartet, dass dieser notwendige (Sozial-)Abstand sowohl in der Tiefe als auch in der Höhe von der „Ems-Galerie“ eingehalten wird. „Licht, Luft, Sonne etc.“ müssen weiterhin gewährleistet sein.*

*Aus diesem Grunde kann das Heranrücken des Daches in dieser Form nicht akzeptiert werden; wie weiter unten noch aufzuzeigen sein wird.*

*Hier wird von der Stadt Rheine zusätzlich eine Aufarbeitung/Nachbesserung eingefordert. Es wird eine sachverständige Beur-*

*teilung der notwendigen Luftströme/Des Luftaustausches notwendig sein; auch und gerade mit Blick auf die genehmigten Wohnungen im Hause „Emsstraße“ 38.*

5. *In diesem Zusammenhang ist zusätzlich zu bedenken, dass die Höhe über NN mit „50“ sehr hoch gegriffen wird;*

*zumal diese Höhe mit Aufbauten etc. überschritten werden kann!*

*Es muss daher – wie ausgeführt – bei einer II-Geschossigkeit verbleiben;*

*und zwar in diesem Bereich ohne emittierende Aufbauten (wie Abluft-, Klima- und sonstige Anlagen).*

6. *Wiederholend wollen wir noch einmal die tatsächliche mögliche Nutzung der „Ems-Galerie“ ansprechen. Es wird – wie bereits ausgeführt – auf den verständlichen Widerstand unseres Mandanten treffen, wenn in unmittelbarer Nähe des Hauses Nr. 38 sog. Systemgastronomie angesiedelt werden soll; mit all den zu erwartenden Nebenerscheinungen. Dies muss bereits planungsrechtlich ausgeschlossen werden. Hier darf an die obigen Ausführungen erinnert werden, dass auch die Stadt Rheine ein Interesse an einer hochwertigen Ladenzeile haben muss, etc.*

*Wir gehen davon aus, dass die Gastronomie sich zum Ems-Ufer orientieren wird. Hier wird jedoch dann zu beachten sein, dass auch von dort aus Emissionen herüberschallen können.*

*Dabei können wir zurzeit nicht erkennen, in welcher Weise diese Emissionen ermittelt worden sind mit welchen Ergebnissen. Welche Lärmpegel gelten?*

*Es ist in keiner Weise „gottgegeben“, dass immer die zulässigen Richtwerte ausgeschöpft werden müssen, vielmehr ist zu überlegen, ob es vorliegend nicht angezeigt ist, Lärmgrenzen unterhalb der Schwelle dies generell Zulässigen festzuschreiben, um auf diese Weise den widerstreitenden Interessen Rechnung zu tragen. Die Stadt Rheine ist keinesfalls gehindert zum Schutze ihrer Einwohner mehr zu tun, als das Gesetz vorschreibt.*

*Hier wird zudem eine Beschränkung der Betriebszeiten auf „22.00 Uhr“ vorzunehmen sein.*

*Nicht nur mit Blick auf die zulässige Wohnnutzung im Hause „Emsstraße“ 38 wird die Betriebszeit in der „Ems-Galerie“ selbst ebenfalls auf diese Zeit zu beschränken sein.*

7. *Die zulässigen Werte mit Blick auf die Immissionen – vor allem am IP 10 – müssen nachgebessert werden. Es kann anhand der vorliegenden Unterlagen in keiner Weise nachvollzogen werden, welche Belastungen in welcher Höhe anfallen werden. Hinzu kommt, dass nicht klar ist, ob*

*diese Werte bei einer völligen Überdachung bis zum Hause unseres Mandanten gelten; bei einer nur teilweisen Überdachung – wie in den Planunterlagen tlw. vorgesehen; oder aber bei geöffnetem Dach (siehe die Möglichkeit des „Cabrio-Dachs“). Es leuchtet ein, dass die Werte jeweils andere sein müssen.*

*Dies gilt vor allem auch bezogen auf evt. Musikbeschallungen und/oder sog. Aktionstage, die nicht nur für die Bediensteten in der „Ems-Galerie“, sondern auch für die Anwohner unzumutbar sind.*

8. *Zum Hochwasserschutz ist anzumerken, dass ein Rückbau der bestehenden Hochwasserschutzmauer in einer Zeit der enormen Starkregenfälle etc. nur dann in Erwägung gezogen werden kann, wenn sichergestellt ist, dass „mobile Elemente“ in tatsächlicher Hinsicht denselben Schutz bieten.*
9. *Dies leitet über zu den in der Bauphase durch den Investor vorzunehmenden Baumaßnahmen wie Rammen, Abgrabungen, Senkung des Grundwasserpegels, etc. Zur Vermeidung von Schäden an den in der Umgebung bereits bestehenden baulichen Anlagen (auch und gerade für das Haus unseres Mandanten) fordern wir bereits in der Planungsphase eine ausreichende Beachtung und Abwägung.*

*Es kann nicht richtig sein – wie zahlreiche Beispiele belegen –, die dann möglicherweise Betroffenen auf einen Regress gegen den Bauherren zu verweisen, der ggf. sodann in die Insolvenz geht. Es ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass zum Bestandteil der sachgerechten Abwägung – hier bei planfeststellungsbedürftigen Vorhaben wie der „Ems-Galerie“ – hier eine Einstellung derartiger Schutzmaßnahmen gehört. Ist z.B. absehbar, dass eine Absenkung des Grundwasserpegels zu Schäden an den umliegenden Gebäuden führen wird, so kann eben nicht bzw. nicht in dieser Weise gebaut werden.*

*Dass diese Überlegungen eingestellt werden/wurde, können wir bisher nicht erkennen/nachvollziehen.*

*Abschließend dürfen wir Sie bitten, die Planvorstellungen der Stadt Rheine unter diesen Aspekten einer Überprüfung zu unterziehen und das Ergebnis mitzuteilen.*

*Gleichzeitig teilen wir mit, dass ein Gespräch mit dem Investor vorgeesehen ist, über das wir zu gegebener Zeit berichten werden.“*

#### Abwägungsempfehlung:

- Zu 1) Die Detailabstimmung für die Gestaltung des Eingangsbereiches der Ems-Galerie unter Berücksichtigung der Topographie ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Es wird jedoch sofern die Bauleitplanverfahren zu einem positiven Abschluss im Sinne der Realisierung des Vorhabens kommen, eine Detailplanung geben, die selbstverständlich mit dem Mandanten abgestimmt wird.

Zu 2) Bezüglich der Lage der Stütze für den Eingangsbereich ist festzustellen, dass aus städtebaulicher Sicht sehr wohl der Standort angebracht ist. Die Stütze schließt das Dach architektonisch ab, sie trägt – sowohl statisch als auch optisch – die Last des Daches auf den Boden.

Bezüglich des Hinweises auf eine mögliche Gefahrenabwehr ist darauf hinzuweisen, dass der bisher vorgesehene Abstand von 3,00 m von der Grundstücksgrenze des Mandanten bis zur Lage der Stütze im Sinne einer Gefahrenabwehr durchaus ausreichend sein kann, sofern die Stütze und das Dach entsprechend ausgebaut wird (z. B. in besonders feuerhemmender Weise). Um hier jedoch – in Abstimmung mit dem Mandanten – eine größere Variabilität zu erhalten, wird die derzeitige im Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze verlaufende Baulinie in eine Baugrenze umgewandelt. Mit dieser Änderung wird es möglich, im Rahmen einer ggf. zu erteilenden Baugenehmigung auf die bauordnungsrechtliche Situation genauer einzugehen. Damit wird es auch möglich, auf die angesprochenen Lichtverhältnisse genauer einzugehen. Dabei ist jedoch die tatsächliche Situation im Gebäude des Mandanten auf Grund der bisher erteilten Baugenehmigungen zu berücksichtigen:

Nach dem letzten genehmigten Umbau (2008) weist das Gebäude im Erdgeschoss zur Straße „Im Coesfeld“ keine Fenster mehr auf. Die dennoch vorhandenen alten abgeklebten Öffnungen sind nicht genehmigt und daher formell illegal. Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei genehmigte Fenster, die der Belichtung von zwei als Gästezimmer genehmigten Räumen dienen. Einer dieser Wohnräume wird zusätzlich durch den zur Emsstraße ausgerichteten Erker und ein weiteres Fenster belichtet. Im Dachgeschoss befinden sich in Richtung der Straße „Im Coesfeld“ zwei weitere genehmigte Fenster. Das ebenfalls zur Emsstraße ausgerichtete „Mädchenzimmer“ wird von dort zusätzlich durch eine Dachgaube belichtet. Der andere Raum ist als Boden genehmigt. Es wird deutlich, dass mit dem Abstand von mindestens drei Metern zwischen dem Gebäude des Mandanten und der geplanten Eingangsüberdachung der Ems-Galerie die weitere Zugänglichkeit des Gebäudes gesichert wird. Aber auch die Zufuhr von ausreichender Belichtung und Belüftung ist auf Grund der tatsächlichen – genehmigten – Verhältnisse gesichert.

Zu 3) Bezüglich einer Nutzung von Außenflächen oder auch Bauflächen durch gastronomische Nutzungen ist auf den gegenwärtigen Rechtszustand hinzuweisen: Das Umfeld des Mandanten ist als uneingeschränktes Kerngebiet ausgewiesen, sodass gastronomische Nutzungen auch zum jetzigen Zeitpunkt generell zulässig sind. So findet sich im Nachbargebäude eine Eisdielen, die über eine Außenbewirtung im Bereich der Emsstraße verfügt. Generell tragen Gastronomiebetriebe, auch oder insbesondere solche mit Außenbewirtung, zur Belebung von Geschäftslagen bei, da sie über das reine Einkaufserlebnis hinaus zum Aufenthalt anregen. Es wird deshalb keine Notwendigkeit gesehen, die auf Grund der gegenwärtigen planungs-

rechtlichen Situation zulässigen gastronomischen Betriebe im Rahmen der Planungen zur Errichtung der Ems-Galerie einzuschränken.

Die Planungen zur Ems-Galerie sind das Endergebnis eines langen Planungsprozesses zur Entwicklung des Areals „Im Coesfeld“. Dabei geht es nicht um das Interesse eines einzelnen Investors, sondern die städtebauliche und funktionale Aufwertung des Quartiers steht im Vordergrund der Planung (vgl. Begründung Kapitel 1). Die tlw. Einbeziehung der Straßenfläche „Im Coesfeld“ in das Konzept der Ems-Galerie ist somit im allgemeinen Interesse und ist auf Grund der bisher vorliegenden Planentwürfe zur Ems-Galerie funktional notwendig. Sofern vom Mandanten ebenfalls Interesse am Erwerb/Bebauung von angrenzenden Verkehrsflächen besteht, ist ein entsprechender Planungsprozess denkbar, jedoch müssten hier erst entsprechende Vorentwürfe seitens des Mandanten vorgestellt werden, um die städtebauliche Dimension beurteilen zu können.

Über die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche wird sichergestellt, dass die aufgelisteten Forderungen – Zugang Tag und Nacht, ungehinderter Zugang und ungehinderte Zufahrt – erfüllt werden können.

Bezüglich der Forderung des Ausschlusses von „Aktionsflächen“ ist anzumerken, dass das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10 h kein Planfeststellungsverfahren, sondern ein Bauleitplanverfahren darstellt. Im Planungsrecht besteht keine Möglichkeit, den rechtlich unbestimmten Begriff „Aktionsfläche“ so zu definieren, dass der geforderte Ausschluss auch tatsächlich planungsrechtlich möglich ist.

Zu 4-5)

Bei der Beurteilung der Zulässigkeit der im Planentwurf festgesetzte Geschossigkeit ist auf die gegenwärtig bereits bestehenden planungsrechtlichen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 10 h hinzuweisen: die für den in Frage stehenden Bereich geltenden Inhalte der 11. Änderung des Bebauungsplanes sieht bereits eine maximal III-geschossige Bauweise in geschlossener Form an der Nachbargrenze vor. Die Zulässigkeit einer III-geschossigen, geschlossenen Bauweise ist auch nicht erst im Rahmen der 11. Änderung planungsrechtlich gesichert worden, sondern diese Festsetzung fand sich bereits im Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahre 1976. Diese bestehende rechtliche Situation wird durch die Inhalte der 13. Änderung nicht verändert. Die Vorgabe bezüglich der maximal zulässigen Geschossigkeit bleibt mit „III“ unverändert, es erfolgt lediglich zusätzlich die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe. Es wird deutlich, dass durch das Änderungsverfahren keine Änderung der planungsrechtlichen Vorgaben - bezogen auf Geschossigkeit und zulässiger Grenzbebauung - im Bereich Emsstraße/Im Coesfeld ergibt. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es sich um Kerngebiete handelt, in denen nach BauNVO das allgemeine Wohnen nur ausnahmsweise zulässig ist. Kerngebiete dienen vorrangig der Unterbringung von gewerblichen Einheiten, das Wohnen spielt nur

eine untergeordnete Rolle. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass in den Wohnungen gegenwärtig keine Bewohner gemeldet sind (aktuelles Melderegister der Stadt Rheine) und es seitens des Mandanten Überlegungen (Bauantrag aus dem Jahr 2009) gegeben hat, die Flächen zu Büroflächen umzunutzen. Dieses Vorhaben scheiterte jedoch an dem Nachweis der hierfür notwendigen Stellplätze. Es wird deshalb insgesamt keine Notwendigkeit gesehen, die bestehenden Festsetzungen bezüglich einer dreigeschossigen Bauweise zu revidieren.

Bezüglich des notwendigen Abstandes zwischen dem Gebäude Münsterstraße 38 und der Eingangsüberdachung vgl. Punkt 2.

Bezüglich möglicher Emissionen aus Abluft-, Klima- und sonstigen Anlagen ist auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist gutachterlich nachgewiesen, dass der Bau der Ems-Galerie grundsätzlich so erfolgen kann, dass keine unzumutbaren nachbarlichen Auswirkungen entstehen. Die Detailabstimmung erfolgt im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung, da erst dann die konkreten Nutzer und von diesen ausgehende Emissionen – z.B. Gastronomiebetriebe mit Küchenbetrieb – genau feststehen und begutachtet werden können.

Zu 6-7)                      Bezüglich der Zulässigkeit sog. Systemgastronomie ist auf 3) zu verweisen. Zusätzlich handelt es sich bei Systemgastronomie um einen rechtlich unbestimmten Begriff und um keinen festsetzungsfähigen Anlagentyp; ein planungsrechtlicher Ausschluss ist deshalb nicht möglich und an dieser Stelle auch städtebaulich-funktional nicht gewünscht.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt stehen die exakten Standorte der Gastronomie nicht fest. Die angesprochenen Geräuschemissionen – insbesondere die besonders zu beachtenden Geräusche der entlang der Ems geplanten Außengastronomie – sind die schalltechnische Untersuchung eingeflossen (vgl. Schalltechnischer Bericht Nr. LL6934.1/01 zur Gewerbe- und Verkehrslärmsituation im Rahmen der Bauleitplanung zur „Ems-Galerie“ in Rheine, Seite 20 ff). Unter Berücksichtigung aller weiterer Lärmquellen der „Ems-Galerie“ und der im Gutachten enthaltenen Vorgaben kommt die Analyse für den Immissionspunkt 10 (Emsstraße 38, 2. OG, Himmelsrichtung Südost) zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte der TA Lärm zum Teil deutlich unterschritten werden (Tagwert: Zulässig im MK: 60 dB(A), berechnet : 43 dB(A), Nachtwert: Zulässig im MK: 45 dB(A), berechnet 41 dB(A), unter Berücksichtigung der Tatsache, dass eine Erhöhung um 3 dB(A) in etwa einer Verdoppelung der Lautstärke entspricht, wird deutlich, dass auch der Nachtwert deutlich unterhalb des Richtwertes der TA Lärm liegt. Die angesprochenen Vorgaben des Gutachters umfassen u.a. auch die geforderte Beschränkung der Betriebszeiten für Außengastronomie auf den Zeitraum 6:00 Uhr – 22:00 Uhr. Die Einhaltung dieser Vorgabe wird im Rah-

men des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages gesichert.

Insgesamt wird deutlich, dass es nicht erforderlich ist, die bestehende schalltechnische Untersuchung zu überarbeiten oder zu vertiefen, da im Rahmen der Bauleitplanverfahren der generelle Nachweis vorliegt, dass die „Ems-Galerie“ in Bezug auf die Emissionen in einer Weise errichtet werden kann, die nicht zu Überschreitungen der einschlägigen Grenzwerte führt. Im Rahmen notwendiger Baugenehmigungsverfahren werden zusätzlich mögliche weitere Details einer Begutachtung unterzogen, sofern die entsprechenden Sachverhalte nicht bereits durch das bestehende Gutachten abgedeckt werden. Auch die Einhaltung der Vorgaben – sowohl aus dem verbindlichen Bauleitplan als auch aus dem städtebaulichen Vertrag – wird im Rahmen der möglichen Erteilung von Baugenehmigungen nachgehalten.

Mit dem Hinweis auf mögliche Aktionstage sind – da eine genauere Ausführung fehlt – vermutlich insbesondere die verkaufsoffenen Sonntage außerhalb der normalen Ladenöffnungszeiten gemeint. Von diesen Sonderöffnungszeiten profitiert auch der angesprochene Gerry-Weber-Laden im Gebäude des Mandanten. Da die Anzahl dieser Sonderöffnungszeiten gesetzlich streng geregelt ist, sind die entsprechenden Auswirkungen generell für Bewohner oder Geschäftsinhaber in der Innenstadt hinzunehmen. Im übrigen fehlt die Grundlage zur Regelung von Aktionstagen im Rahmen von Bauleitplanverfahren.

Zu 8) Es wird festgestellt, dass es sich nicht um einen Rückbau handelt, sondern um eine Modifizierung: Die bestehende Mauer aus Beton wird in Teilen ersetzt durch mobile Elemente, wobei jedoch insgesamt die Mauerkronenhöhe beibehalten wird. Diese Verfahrensweise ist bereits mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt und zustimmend zur Kenntnis genommen worden.

Zu 9) Bezüglich möglicher Schäden durch Baumaßnahmen ist – unabhängig von der Größe der Ems-Galerie – auf das übliche Verfahren zu verweisen: Der Investor wird über den noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag verpflichtet, Beweissicherungsverfahren – schon aus eigenem Interesse – bei Nachbargebäuden durchzuführen. Anhand dieser Verfahren können mögliche spätere Schäden eindeutig belegt und ggf. behoben werden.

Es wird festgestellt, dass es sich bei der Ems-Galerie nicht um ein Vorhaben handelt, das einer Planfeststellung bedarf. Planfeststellungsverfahren werden z.B. vom Bund oder vom Land durchgeführt für größere Infrastrukturmaßnahmen, wie etwa Eisenbahn- oder Stadtbahnen, Flugplätze, Deponien oder Gewässerausbauten. Die Vorgaben aus entsprechenden Verfahren sind deshalb nicht auf das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10 h zu übertragen.

Bezüglich eines möglichen Absinkens des Grundwasserspiegels auf Grund der Versiegelung ist darauf hinzu weisen, dass nach den bestehenden Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 10 h bereits eine vollständige Versiegelung des Änderungsbereiches möglich ist. Die Kerngebietsflächen sind mit einer Grundflächenzahl von 1,0 versehen, sodass eine vollständige Bebauung oder Versiegelung für Stellplätze, Rangierflächen oder ähnlichem, planungsrechtlich zulässig ist. Die verbleibenden Flächen sind als Verkehrsflächen festgesetzt, von denen ebenfalls das Oberflächenwasser abgeleitet wird und nicht auf natürlichem Wege versickern kann. Aber auch hier ist auf das notwendige Beweissicherungsverfahren hinzuweisen.

**1.5 Schwerdt + Schwerdt, Architekten, Ingenieure für Eigentümerin x, Münsterstraße x, 48431 Rheine;**  
Stellungnahme vom 21. Juli 2011

Inhalt:

*„Im Anschluss an den Besprechungstermin vom 19. Juli 2011 in Ihrem Hause, an dem teilgenommen haben: Herr Aumann, Herr Wodniok, Frau XXX sowie der Unterzeichner, fasse ich die Bedenken und Anregungen für die Grundstücke Emsstraße 28 – 32 sowie das von der Münsterstraße 23 – 25 derzeit noch bis zum Katthagen durchgehende Grundstück im Namen der Eigentümer zusammen:*

- 1. Da die zukünftige Bebauung der v. g. Grundstücke zurzeit noch nicht definiert ist, sollten zur einheitlichen Entwicklung und Anpassung an die durch die SO-Gebiete festgesetzte Maße der baulichen Nutzung die gleichen Festsetzungen wie dort getroffen werden. Dieses betrifft insbesondere eine durchgängige mehrgeschossige Bebauungsmöglichkeit des jetzigen Innenhofs ohne Festlegung einer hinteren Baugrenze.*
- 2. Die Festsetzung GA kann entfallen, da nach dem vorgesehenen Bebauungsplanentwurf die betroffene Fläche als Restbestandteil einer ursprünglich als "Innenhofgemeinschaft dienenden Garagenanlage des angrenzenden Baublocks" verbleiben würde, die so nicht mehr realisiert werden könnte.*
- 3. Die bisherige Andienung über die Hohe Lucht, das Coesfeld sowie den Katthagen ermöglicht seit Jahren eine verkehrstechnisch uneingeschränkte Anfahrbarkeit des Grundstücks im Katthagen für Fahrzeuge jedweder Art, die es in adäquater Form aufrechtzuerhalten gilt. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass mit dem Ausbau der heute bestehenden Erschließungsstraße im Katthagen, die im Rahmen der früheren Umlegungsregelung und anschließenden Bebauungsplanänderung mit privaten Umlegungsbeiträgen der betroffenen Grundstückseigentümer und öffentlichen Umlegungsbeiträgen finanziert wurde, eine Grundlage für eine öffentlich rechtlich gesicherte uneingeschränkte Andienung geschaffen werde. Auch aus diesem Grund besteht ein Anspruch der Anlieger, dass die jetzige Erschließungssituation, die die Umsetzung umlegungsbedingter und durch Baulasten und Grunddienstbarkeiten geschaffener Rechte und Grundstücksverpflichtungen des Grundstücks Katthagen sicherstellt, nicht verschlechtert wird.*

*Die derzeitige Planung stellt jedoch keine adäquate Alternative zur bisherigen Situation dar, insbesondere da sie eine Andienung lediglich nach Überwindung und Kreuzung von insgesamt 2 Fußgängerzonen ermöglicht und die Zuwegung über die 2. Fußgängerzone zu schmal ist. Nach der bisherigen Planung ist nicht mehr gewährleistet, dass – wie bisher – Fahrzeuge jedweder Art das Grundstück anfahren können (zu geringe Radien, keine ausreichende Wendemöglichkeit). Eine uneingeschränkte Anlieferung ist nicht mehr möglich (lt. B-plan geforderte Mindesthöhe der Durchfahrt = 2,50 m). Infolge der mangelhaften Erschließung würden die Möglichkeiten, die Immobilien zu entwickeln, insbesondere nach einer nach wie vor geplanten Teilung des Grundstücks Münsterstraße 23 – 25, unangemessen eingeschränkt. Die bisherige Planung berücksichtigt diese Belange nicht angemessen und ist daher entsprechend zu modifizieren.*

4. *Nach bisheriger Planung ist eine mehrspurige Erschließungsstraße über den Katthagen/die Münsterstraße vorgesehen, die nicht unerhebliche Lärm- und Geräuschbeeinträchtigungen für die Münsterstraße nach sich ziehen wird (s. Parkdecklösung bis zur Münsterstraße 27 in oberen Geschossen). Es ist daher davon auszugehen, dass infolge des Verkehrslärms die vorhandene Wohnnutzung auf der Münsterstraße in nicht zumutbarer Weise gestört und mittelfristig unattraktiv würde.*
5. *Zur Aufrechterhaltung einer weiterhin guten Andienung der o. g. Grundstücke wäre auch der Erwerb einer städtischen Teilfläche durchaus in Erwägung zu ziehen.“*

#### Abwägungsempfehlung:

- Zu 1: Der Anregung wird gefolgt, die Ausweisung für den Baublock Münsterstraße/Emsstraße/Katthagen/Münsterstraße Hausnummer 25 wird dahingehend angepasst, dass auch der Innenbereich mit maximal III-Vollgeschossen bebaut werden kann (bisherige Festsetzung: I-Vollgeschoss)
- Zu 2: Der Anregung wird gefolgt, die Festsetzung „Garage“ aus der Plandarstellung entfernt.
- Zu 3: Der Anregung wird in der Weise gefolgt, als die verbleibende Verkehrsfläche der Straße „Katthagen“ auf mindestens 6,00 m verbreitert wird. Damit wird eine ungehinderte Zufahrt – zumindest für PKW – zur im Bebauungsplan und durch Umlegungsregelung festgesetzten Geh- und Fahrrechten im Blockinnenbereich gesichert. Über diese interne Erschließung wird auch weiterhin die rückwärtige Anfahrbarkeit für Stellplätze sowohl für das Grundstück Münsterstraße 23 und 25 als auch für das Grundstück Emsstraße 30 und 32 gesichert. Die Andienung für die in den Gebäuden vorhandenen geschäftlichen Nutzungen ist entsprechend der derzeitigen Regelung auch weiterhin über die Fußgängerzone Emsstraße bzw. Münsterstraße gesichert. Damit ist insgesamt die Erschließung gesichert.

Zu 4: Bei der Beurteilung der Verkehrslärmsituation werden sowohl der planbedingte Mehrverkehr auf öffentlichen Straßen als auch die bestehende Verkehrslärmsituation im Plangebiet (Lage am Kardinal-Galen-Ring als Hauptachse des innerstädtischen Verkehrs in der Stadt Rheine) berücksichtigt. Als Ergebnis werden Lärmpegelbereiche festgesetzt, für die jeweils bestimmte Schallschutzvorkehrungen vorgegeben werden. Nach den Ergebnissen der entsprechenden schalltechnischen Beurteilung sind die in Frage stehenden Grundstücke hiervon auf Grund der Entfernung zum Kardinal-Galen-Ring als Hauptschallquelle nicht betroffen.

Auch bei der Betrachtung des Gewerbelärms findet die Nachbarschaft von vorhandenen Gebäuden und der geplanten Ems-Galerie Berücksichtigung. Insbesondere die direkt an die geplante Ems-Galerie angrenzenden Gebäude Münsterstraße 23/25 (eines der betroffenen Grundstücke) und Emsstraße 38 werden in der Bewertung des Gewerbelärms (Geräusche des Parkhauses, Geräuschemissionen durch Anlieferverkehr, technische Aggregate und Außengastronomie) direkt analysiert. Auch die innerhalb des Gebäudes der projektierten Ems-Galerie vorgesehenen Wohnungen finden Eingang in die Analyse.

Der vorliegende schalltechnische Bericht enthält Vorgaben u. a. bezüglich der Ausgestaltung der Parkdecks (u. a. Art der Fahrbahnoberfläche), Vorgaben bezüglich der Verladung (Begrenzung der Anzahl der Andienungsfälle während der Nachtzeit, Verladung nur bei geschlossenen Toren). Durch die im Gutachten enthaltenen Vorgaben kann sichergestellt werden, dass die gewerbliche Nutzungen der Ems-Galerie verträglich mit den übrigen geplanten/vorhandenen Nutzungen in der Umgebung ausgestaltet werden können. Die Einhaltung der Vorgaben des Gutachtens wird im Rahmen des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Rheine und dem Investor der Ems-Galerie geregelt.

Zu 5: Unter Berücksichtigung der unter Punkt 3 beschriebenen Aufweitung und der damit einhergehenden deutlichen Verbesserung der rückwärtigen Andienung für die in Frage stehenden Grundstücke erübrigt sich der Verkauf von städtischen Flächen zur Verbesserung der Andienung.

## **1.6 Herr X X, Hansaallee X, 48427 Rheine, 48431 Rheine;** Stellungnahme vom 11. Juli 2011

### Inhalt:

*„Wichtige Ansätze, Anregungen und Fragestellungen zur nachhaltigen Stadtentwicklung im Coesfeld – Natur-, Umwelt- und Klimaschutzziele integrieren:*

#### *1. Ressourcen schonen*

- *Abfall vermeiden, vorhandene Infrastruktur und Bausubstanz integrieren nutzen, wiederverwenden*
- *Wasser, Energieverbrauch optimieren*

2. *Gesundes Stadtklima fördern*

- *Grünflächen erhalten und schaffen (Dachflächenbegrünung, Baumbestand erhalten)*
- *Baustoffe einsetzen, die die Luftqualität verbessern, die keine Schadstoffe enthalten (z. B. reinigender Zement)#*

3. *Sinnvoll Energie nutzen*

- *Passiv und aktive Solarnutzung integrieren (Tageslichtnutzung, Therme, Photovoltaik ...)*
  - *Wie optimiert möglich mit Parkhaus im Süden?*
- *Integrale Planung hinsichtlich Energie- und Wasserver- und -entsorgung auch direkt angrenzender Gebiete (Optimierte Energie- und Wasserversorgungssysteme, Nahwärmekonzepte, Nutzung von Abwasserwärme ...) (Stadtwerke, Stadt ...)*

4. *Ökologisch mobil bleiben*

- *Verkehrskonzept (Gutachten) besonders hinsichtlich Busanbindung, Fußgänger und Radfahrer optimieren (Verwaltung, Investor ...)*
  - *Parkplatzangebot in unmittelbarer Nähe optimieren (Köpi Parkhaus) Pkw-Parkplätze reduzieren, Elektromobilität fördern*

5. *Flexible Nutzungen ermöglichen und Wohnnutzung ausbauen*

- *Flexible Nutzungen einplanen, damit zukünftige Anpassungen möglich sind*
- *Attraktive Wohnnutzung stärker integrieren (Dachgeschosse, Terrassen)*

6. *Aus nationalen und internationalen zukunftsweisenden Beispielen lernen*

- *Zertifizierungskriterien, wie Green Building, LEED, BREAM und DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen), integrieren*
- *Ansatz Cradle to Cradle (Von der Wiege zur Wiege) integrieren an weltweiten Beispielen und insbesondere aus Holland orientieren (Venlo, Floriade, Thomas Rau, Michael Braungart ...)*

7. *Durch integrale Planung, traditionellem Wissen, historischen und modernen Bautechnologien mit sparsamer Technik Qualität und Effizienz zu niedrigen Kosten schaffen.*

- *Low Tec Gebäude mit hohem Nutzerkomfort und sehr guter energetischer Performance (Beispiel Prof. Wolfgang Streicher, Graz)“*

### Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass sich die vorgetragenen Anregungen weitgehend auf die Ausgestaltung und Detailplanung der Ems-Galerie selbst beziehen. Die vorgetragenen Anregungen sind deshalb auch vom Einwender direkt an den Investor, Herrn Klaas, während der Bürgerversammlung am 4. Juli in der Stadthalle übergeben worden. Einzelne Aspekte der Anregungen sind jedoch auch in das Bauleitplanverfahren eingeflossen bzw. können durch die Stadt Rheine beeinflusst werden:

Durch den Standort der Ems-Galerie in städtebaulich-funktionaler zentraler Lage wird die vorhandene Infrastruktur genutzt. Es sind – im Gegensatz zu einem Standort auf der „Grünen Wiese“ – keine aufwendigen neuen Verkehrsanlagen zu erstellen, die Anbindung erfolgt direkt über den Kardinal-Galen-Ring/B 65. Auch der ÖPNV – mit dem fußläufig erreichbaren zentralen Busbahnhof und Haltestellen verschiedener Buslinien in direkter Entfernung – ist für Besucher der Ems-Galerie nutzbar. Auch die technische Infrastruktur – Ver- und Entsorgungsanlagen sind weitgehend vorhanden, auch hier sind keine aufwendigen neuen Erschließungsanlagen erforderlich.

Die Optimierung des Wasser- und Energieverbrauchs wird der Investor – schon aus wirtschaftlichen Gründen – in sein Konzept zur Umsetzung der Ems-Galerie einbeziehen. Hier bestehen keine direkten Steuerungsmöglichkeiten durch Bauleitplanung.

Das bisher vorliegende Konzept sieht vor, das oberste Parkdeck offen zu gestalten um eine Begrünung vornehmen zu können. Damit wird der geforderten Dachbegrünung entsprochen.

Das Konzept der Ems-Galerie ist nicht als geschlossenes Center geplant. Es soll ein offenes Center entstehen, wobei sich das „offen“ auch auf die interne Erschließung bezieht: Die beiden Hauptachsen werden lediglich mit einem Glasdach als Witterungsschutz versehen, grundsätzlich besteht jedoch die Möglichkeit, der natürlichen Belichtung. Eine Tageslichtnutzung ist damit gegeben.

Bezüglich der Energieversorgung des Einkaufszentrums hat die Stadt Rheine den Anstoß bezüglich eines Blockheizkraftwerkes an den Investor und die Stadtwerke weitergegeben. Ein Ergebnis liegt jedoch noch nicht vor.

Wie bereits dargestellt, besteht eine gute Erreichbarkeit des Centers durch öffentliche Verkehrsmittel (zentraler Busbahnhof und Haltestellen in kurzer fußläufiger Entfernung, auch der Bahnhof der DB ist fußläufig erreichbar). Durch die Lage an zwei Achsen der Fußgängerzone ist der Bereich für Fußgänger ebenfalls optimal erreichbar. An der Optimierung der Erschließung für Radfahrer – insbesondere über den Emsuferradweg – wird gegenwärtig gearbeitet.

Die Stellplätze innerhalb der Ems-Galerie werden – nach Aussagen des Investors – sowohl bezüglich der Fahrbahngassen- und der Stellplatzbreite optimiert, um die Annahme der Parkplätze durch Besucher und Kunden zu gewährleisten. Die mangelnde bauliche Gestaltung des Parkhauses „Zentrum“ führt soll hier nicht

übernommen werden. Die Anzahl der Stellplätze steht zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch noch nicht exakt fest. Hier ist auf das Bauantragsverfahren zu verweisen. Es lässt sich jedoch zum jetzigen Zeitpunkt schon sagen, dass die sich aus den einschlägigen Vorgaben ergebende Stellplatzzahl nicht vollständig realisiert werden wird. Vielmehr wird über ein spezielles Gutachten der Stellplatzbedarf ermittelt, wobei bereits in der Innenstadt und der direkten Nachbarschaft vorhandene Stellplatzanlagen und die gute Erreichbarkeit mit ÖPNV-Einrichtungen Berücksichtigung finden.

Die Stadt Rheine hat keinen Einfluss auf die Ausgestaltung der einzelnen Nutzungseinheiten im geplanten Center. Der Investor wird jedoch – schon aus Gründen einer nachhaltigen Vermietbarkeit – auf eine Variabilität der Grundrisse achten. Die bisher vorliegenden Entwürfe deuten bereits in diese Richtung.

Die bisher vorliegenden Entwürfe gehen von einer Wohnnutzung im oberen Geschoss aus. Die Anzahl der Wohneinheiten ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch noch nicht exakt festgelegt. Auf der Ebene der Bauleitplanung erfolgt keine Begrenzung der Wohnnutzung, das Wohnen wird im Sondergebiet generell für zulässig erklärt.

Die Liste mit den angesprochenen Objekte, die als Referenz für zukunftsweises Bauen angegeben werden, wurde bereits an den Investor weitergegeben zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung des Einkaufszentrums.

## **1.7 Sonstige Stellungnahmen**

Es wird festgestellt, dass von Seiten der Öffentlichkeit keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

## **2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

### **2.1 Bezirksregierung Münster, Dez. 32 Regionalentwicklung, 48128 Münster; Stellungnahme vom 11. August 2011**

#### Inhalt:

*„Die Stadt Rheine beabsichtigt durch die o. g. Bauleitplanungen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums in zentraler Innenstadtlage. Geplant ist die Darstellung und Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ mit max. 14.000 qm Verkaufsfläche, Gastronomie auf ca. 2.000 qm, sowie Wohnungen und Büronutzungen.*

*In einer raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse sind mögliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen, sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung geprüft worden.*

*Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine unzumutbaren negativen versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf die Nachbarkommunen zu erwarten sind. Zudem beschreibt der Gutachter warum von der Abgrenzung des nicht parzellenscharf dargestellten ZVB der Stadt Rheine abgewichen werden kann.*

*Dieses Gutachten ist aus unserer Sicht nachvollziehbar und den Ergebnissen kann gefolgt werden. Die geplante Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird von uns begrüßt und empfohlen.*

***Die vorliegenden Bauleitplanungen sind mit den geltenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar. "***

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Inhalte der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ der Stadt Rheine aus Sicht der Bezirksregierung/Regionalplanung mit den geltenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar sind.

## **2.2 Deutsche Telekom Netzproduktion, Pappelstraße 6, 48431 Rheine; Stellungnahme vom 13. Juli 2011**

Inhalt:

*„Vielen Dank für die Ankündigung der o. g. 13. Änderung des B-Planes Nr. 10 h der Stadt Rheine.*

*Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.*

*Zu der o. g. 13. Änderung des Bebauungsplanes nehmen wir wie folgt Stellung:*

*Gegen die 13. Änderung des Bebauungsplanes haben wir erhebliche Bedenken. Wie bereits in unserer Stellungnahme zur 16. Änderung des FNP mitgeteilt, befinden sich im überarbeiteten Planbereich zahlreiche hochwertige Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG die große Teile des Stadtkerns mit Telekommunikationsdienstleistungen versorgen. Wie ebenfalls erwähnt, sind das Eigentum der Deutschen Telekom AG, die ungestörte Nutzung ihres Netzes, sowie die Vermögensinteressen der Telekom dadurch betroffen.*

*Durchgehende öffentliche Verkehrsflächen stehen nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht mehr zur Verfügung. Sondern werden zugunsten eines Projektes Dritter aufgegeben bzw. zur weiteren Veranlassung übergeben oder zur Verfügung gestellt. Die Planungsabsichten zur Veränderung der Verkehrsfläche ma-*

*chen somit eine Sicherung, Änderung und Verlegung der Telekommunikationslinien erforderlich.*

*Diese Änderung/Aufhebung an der Verkehrsfläche und Einziehung/Teileinziehung erfolgt somit ursächlich nicht aus Gründen der Wegebaulast, sondern ist das Ergebnis einer projektbezogenen Drittanforderung (Investoren). Für diese Änderungen besteht für die Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom AG keine Folgepflicht gemäß § 75 TKG. Etwaige Kosten für die Sicherung und Neuverlegung von Telekommunikationslinien sind vom Veranlasser (Investor) zu tragen. Die Kosten für die Änderung der Telekommunikationslinien belaufen sich in der Summe auf ca. 36.900 €. Die Finanzierung ist, sofern der Investor keine Erklärung zur Kostenübernahme gegeben hat, im Bebauungsplan sicherzustellen. Wir bitten den Vorhabenträger (Investor) entsprechend in Kenntnis zu setzen. Weiterhin bitten wir, uns an dem noch einzuleitenden Entwidmungsverfahren (§7StG) der betroffenen Verkehrsflächen zu beteiligen.“*

#### Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Änderungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. 10 h eine Änderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom erfordern.

Es wird festgestellt, dass die Änderung des Bebauungsplanes nicht das Ergebnis einer projektbezogenen Drittanforderung darstellt, sondern dem städtebaulichen Ziel der Entwicklung des Quartiers „Im Coesfeld“ dient. (vgl. Begründung zur Änderung, Kapitel 1, Anlass und Ziele der Planung). Die Stadt Rheine ist deshalb der Auffassung, dass für die Deutsche Telekom gem. § 75 TKG eine Folgepflicht besteht und die Kosten für die Verlegung von Leitungen nicht vom Investor zu übernehmen sind.

### **2.3 LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster;**

Stellungnahme vom 06. Juli 2011

#### Inhalt:

*„Da die Sicherung – ggf. durch flächige archäologische Ausgrabung – der Bodendenkmäler im Plangebiet durch den Investor in den Planungen festgeschrieben ist, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Maßnahme.*

*Praktisch muss der Ablauf wie folgt sein:*

- *In den genannten Voruntersuchungen wird festgestellt, wo denkmalwerte Substanz erhalten ist.*
- *Die betroffenen Bereiche werden in die Denkmalliste der Stadt eingetragen.*
- *In einer Vereinbarung zwischen Fachbehörde und Vorhabenträger wird der Umfang der notwendigen archäologischen Untersuchungen (zeitlich und finanziell) festgelegt.*
- *Diese Untersuchungen werden so weit als möglich vor Baubeginn bzw. ggf. auch baubegleitend durchgeführt.*

- *Nach Freigabe des Areals steht es für die Baumaßnahme zur Verfügung.*

#### Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen werden.

Die vorgeschlagene Verfahrensweise zur Sicherung möglicher Bodendenkmäler ist zwischenzeitlich bereits durch Bodensondierungen begonnen worden, die Ergebnisse werden Eingang finden in die verbindliche Bauleitplanung, ggf. durch entsprechende textliche Festsetzungen oder Hinweise. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, notwendige Regelungen in den noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

## **2.4 LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen, 48133 Münster;**

Stellungnahme vom 02. August 2011

#### Inhalt:

*„Vielen Dank für die Übersendung der Planunterlagen für die o. g. Verfahren. Innerhalb des Plangebietes und im engeren Umfeld des Plangebietes sind Belange der Denkmalpflege betroffen. Die städtebauliche Entwicklung dieses Plangebietes wurde bereits lange im Vorfeld mit unserem Haus im Rahmen unserer Mitwirkung im Gestaltungsbeirat und in Zusammenarbeit mit der Unteren Denkmalbehörde Rheine abgestimmt.*

*Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung bestehen unsererseits nicht, aber wir bitten, die folgenden Anregungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:*

- *Im südöstlichen Bereich des Sondergebietes, Eckbereich „Hohe Lucht“, ist eine Höhenentwicklung von III – VIII Geschossen, max. Höhe 62 Meter über NN, vorgesehen. Im Erläuterungsbericht wird von der Sicherung einer städtebaulichen Dominante gesprochen. Die Notwendigkeit einer städtebaulichen Dominante für Rheine an diesem Standort ist aus denkmalpflegerischer Sicht nicht nachvollziehbar. Der Blick von Südosten auf den Stadtkern, Standort Emsbrücke, zeigt deutlich, dass die städtebauliche Dominanz der Dionysiuskirche hier prägend und stadtgestalterisch/stadttopographisch von hoher Bedeutung ist. Eine städtebauliche Dominante im Eckbereich „Hohe Lucht“ würde mit dieser Situation unangemessen in Konkurrenz treten. Zudem sollte ganz allgemein gesehen einem Gebäude, das sich als städtebauliche Dominante darstellt, auch inhaltlich – von seiner Nutzung her – eine besondere Bedeutung für den Ort, die Stadt zu kommen, die diese herausgehobene Erscheinung rechtfertigt. Das ist bei einem Parkhaus mit gegebenenfalls darüber liegenden Büroetagen nicht der Fall. Auf die Ausweisung dieser möglichen Höhenentwicklung von bis zu VIII Geschossen und bis zu 62 Meter über NN, das heißt 9 bzw. 12 Meter höher als die umliegenden Bauten, sollte deshalb an diesem Standort verzichtet werden.*

*Wesentlich ist selbstverständlich die gute gestalterische Ausformung der Architektur des hier vorgesehenen Parkhauses der „Ems-Galerie“ als Teil des Gesamtkomplexes. Dies wird im weiteren Verfahren auch in enger Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat noch zu entwickeln sein.*

- *Die Ein- und Ausfahrt zum geplanten Parkhaus und die Ausfahrt der Anlieferung grenzen in der vorliegenden Planung direkt an das Baudenkmal Münsterstraße 37 an. Für das Erscheinungsbild des Denkmals ist das wenig zuträglich. Es wäre eine erhebliche Verbesserung, wenn sich eine gut gestaltete Abstandsfläche zwischen dem Gebäude und den Ein- und Ausfahrten einfügen ließe. Da sich zwischenzeitlich auch für die angrenzenden Grundstücke Münsterstraße 43 und 46 eine Neubebauung im Rahmen des Gesamtkomplexes „Ems-Galerie“ abzeichnet, ist hier eine Veränderung der Lage der Ein- und Ausfahrten um einige Meter nach Süden sicherlich möglich und sollte im B-Plan so vorgesehen werden.*
- *An das Baudenkmal Münsterstraße 37 wird zukünftig nördlich und östlich die Neubebauung der „Ems-Galerie“ anschließen. Wie dieser Anschluss genau aussieht, wie die Höhenentwicklung neben dem Denkmal sich darstellt und ob es einen Abstand zwischen den Bauten geben wird, ist aus den vorliegenden Planunterlagen noch nicht genau zu entnehmen. Dieser Detailpunkt ist in der Weiterentwicklung der Planungen für die „Ems-Galerie“ frühzeitig denkmalverträglich zu klären. Der vorhandene rückwärtige Anbau an das Baudenkmal, auf dem sich eine Terrasse befindet, ist nicht Teil des Baudenkmals. Die zukünftige Nutzung des Baudenkmal in Ergänzung zur „Ems-Galerie“ und die dafür geplanten baulichen Maßnahmen sind im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens im Detail abzustimmen.*
- *Das architektonische Gesamtkonzept der „Ems-Galerie“ ist selbstverständlich, wie bisher schon in guter Kooperation begonnen, kontinuierlich weiter abzustimmen – sowohl im Gestaltungsbeirat wie auch mit der Stadtplanung, der Bauaufsicht und der Denkmalpflege der Stadt und mit unserem Amt.“*

#### Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen werden. Die vorgetragenen Anregungen werden wie folgt berücksichtigt.

#### Städtebauliche Dominante im Bereich Hohe Lucht:

Der Anregung wird gefolgt, die entsprechende Festsetzung – III – VIII-geschossige Bauweise wird reduziert auf III-V-Geschosse. Die ursprünglich vorgesehene Betonung der Ecksituation durch ein Bauwerk wird zugunsten der Planung einer Aussichtsplattform in diesem Bereich ersetzt. Diese Änderung und auch die weitere architektonische Gestaltung des Gebäudes ist zwischenzeitlich bereits im Gestaltungsbeirat der Stadt Rheine erörtert und grundsätzlich auf Zustimmung gestoßen. Die gewünschte weitere Abstimmung des Vorhabens im Gestaltungsbeirat ist damit erfolgt und wird auch das weitere Verfahren der „Ems-Galerie“ begleiten.

Verlegung der Zu- und Abfahrt zum Parkhaus der Ems-Galerie:

Der Abstand zwischen Ein- und Ausfahrt des Parkhauses bis zum Kardinal-Galen-Ring bildet die notwendige Aufstellfläche für PKW's um sich in den Kardinal-Galen-Ring als übergeordneter Zubringer zur Ems-Galerie einfädeln zu können. Eine Verkürzung der Aufstellfläche ist aus verkehrstechnischer Sicht nicht möglich, da hierdurch ein reibungsloser Abfluss nicht mehr gewährleistet werden kann.

Die architektonische Gestaltung des Ein- und Ausfahrtbereiches wird jedoch – wie bereits oben dargestellt – u.a. im Gestaltungsbeirat abgestimmt, wodurch eine denkmalverträgliche Lösung möglich erscheint.

Gestaltung der Anschlusspunkte Baudenkmal Münsterstraße und 37 und Ems-Galerie

Wie bereits dargestellt, wird die Detailplanung für die Ausgestaltung der Ems-Galerie im Gestaltungsbeirat vorgestellt und beraten werden. Damit wird ausreichend Raum gegeben, neben den Abstimmungen im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens die Gestaltung abzustimmen.

Weitere Abstimmung der Ems-Galerie

Wie bereits dargelegt, sind die bisher erarbeiteten weiteren Planungen - insbesondere die Fassadengestaltung im Bereich Hohe Lucht und Münsterstraße – im Beirat vorgestellt und erörtert worden. Auch alle weiteren vertiefenden Planungsdetails werden entsprechend dem bisherigen Verfahren im Beirat vorgestellt um die angesprochene gute Kooperation auch weiter zu pflegen.

**2.5 Wasser- und Schifffahrtsamt Rheine, Münsterstraße 77, 48431 Rheine;**

Stellungnahme vom 15. Juli 2011

Inhalt:

*„Durch das oben genannte Vorhaben bin ich in der Wahrnehmung meiner Aufgaben nicht betroffen.*

*Informativ möchte ich mitteilen, dass sich die Ems im Planbereich bis Mittelwasser im Eigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes befindet.“*

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich durch die Planung die Belange des Wasser- und Schifffahrtsamtes nicht berührt werden. Der Hinweis auf die Eigentumsverhältnisse wird – sofern noch Regelungen bezüglich der Nutzung der betroffenen Flächen erforderlich werden – berücksichtigt.

## **2.6 RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Naendorf 82, 48629 Metelen;**

Stellungnahme vom 14. Juli 2011

### Inhalt:

*„Als Anlage zur Ihrem Schreiben vom 29. Juli 2011 haben Sie uns die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und den o. g. Bebauungsplan zur Stellungnahme übermittelt.*

*Zu den Entwürfen teilen wir Ihnen mit, dass wir im Planbereich Versorgungseinrichtungen unterhalten, die den neuen Gegebenheiten angepasst werden müssen.*

*Für die erforderlichen Änderungen unserer Versorgungseinrichtungen sind die getroffenen vertraglichen Vereinbarungen maßgebend.*

*Den ungefähren Verlauf der Versorgungseinrichtungen können Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen.*

*Die uns zugestellten Unterlagen haben wir zu unseren Akten genommen.“*

### Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass innerhalb des Änderungsbereiches die notwendigen Trassen für die Versorgungsleitungen/Strom bereitgestellt werden. Eine Abstimmung über die notwendige Verlegung von Trassen ist bereits begonnen worden, ein Startgespräch mit allen betroffenen Versorgungsträgern hat im Juni 2011 stattgefunden. Parallel zur Bearbeitung der verbindlichen Bauleitplanung werden die Gespräche weitergeführt.

## **2.7 TBR Technische Betriebe Rheine AöR, 48427 Rheine;**

Stellungnahme vom 21. Juli 2011

### Inhalt:

*„Zu A) und B) hier unsere Anregungen/Stellungnahmen:*

#### **Verkehrsplanung (Ansprechpartner Herr x):**

- 1. Für den geplanten freien Rechtseinbieger in den Kardinal-Galen-Ring ist die Planung an den aktuellen Ausbauzustand anzupassen. Am Kardinal-Galen-Ring wurden in diesem Bereich erstmalig getrennte Rad- und Gehwege, die durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt werden, angelegt. Die Hinterkante des Gehweges wurde hierdurch um ca. 2,00 m auf das Grundstück „Bote Veit“ verschoben. Die im B-Plan eingetragene Straßenverkehrsfläche im Bereich des freien Rechtseinbiegers ist entsprechend zu verbreitern.*
- 2. Die Sicherung querender Radfahrer und Fußgänger im Bereich des freien Rechtseinbiegers durch einen „Zebrastreifen“ ist mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen. Hier ist noch detailliert zu prüfen, ob Radfahrer und*

*Fußgänger nicht besser durch eine gut geschaltete Lichtsignalanlage geschützt werden.*

3. *Um zu verdeutlichen, dass das Grundstück „Bote Veit“ nicht von der Münsterstraße oder vom Kardinal-Galen-Ring verkehrlich erschlossen werden kann, ist hier ein Zu- und Abfahrtsverbot einzutragen.*
4. *Die vorgesehenen „Arkaden“ im Bereich der Emsstraße und des Kettelerufers sind als auskragende Platten herzustellen. Stützpfeiler im Bereich der Emsstraße und des Kettelerufers sind nicht zulässig.*
5. *Da die Straße Katthagen zukünftig als rückwärtige Erschließung der Häuser Münsterstraße Nr. 19 – 23 und Emsstraße Nr. 30 – 34 a dienen soll, ist eine entsprechende Verbreiterung der Verkehrsfläche auf 6,00 m unbedingt erforderlich.*
6. *Im Rahmen des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages sind alle Kosten der Änderungen und Anpassungen, die durch das Bauvorhaben bedingt sind, dem Investor zu übertragen.*

### **Entwässerung (Ansprechpartner: x):**

1. *Zum B-Plan, Punkt 4.5 'Ver- und Entsorgung'*

#### *Bestandssituation:*

*Durch das Planungsgebiet verläuft ein Mischwasserhauptsammler DN 1.500 der TBR. An diesem Hauptsammler sind zurzeit die Flächen des überplanten Bereiches angeschlossen.*

#### *Wahl des Entwässerungssystems:*

*Im B-Plan-Entwurf steht hierzu Folgendes: "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."*

*Dies trifft wahrscheinlich nur für das anfallende Schmutzwasser zu; dieses kann direkt an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden.*

*Da das Gebiet komplett neu entwickelt wird, ist dieses (höchstwahrscheinlich) zukünftig im Trennverfahren zu entwässern. Nach § 51 a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmalig bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohl der Allgemeinheit möglich ist.*

*Das Regenwasser ist daher voraussichtlich der Ems zuzuführen (und nicht dem bestehenden Mischwasserkanal); evtl. sogar nur in gedrosselter Form, d. h., dass möglicherweise eine Rückhaltung erforderlich wird. Entsprechende wasserrechtliche Anträge nach LWG und WHG sind zu erstellen.*

*Der Investor hat bis dato noch keinen Entwurf für die Entwässerung des Komplexes erstellt. Es hat Vorgespräche gegeben, in denen das Thema 'Abwassertrennsystem' jedoch noch nicht angesprochen wurde. Die Entscheidung dazu ist vom*

Verhalten der Wasserbehörden (UWG = Kreis Steinfurt, OWG = Bez.-Reg. MS) abhängig.

*Lage des Mischwassersammlers:*

*Der Investor hat lediglich den Wunsch geäußert, den Mischwassersammler in Teilbereichen neu verlegen zu wollen, z. T. auch unter dem neuen Gebäudekomplex; über die neue Lage existiert nur eine Handskizze mit der ungefähren gewünschten Trasse zwischen der Böschungsschulter der Ems und der vorhandenen Hochwasserschutzmauer.*

*Die jetzige oder neue Trasse des Hauptsammlers und die Lage etwaiger anderer Entwässerungseinrichtungen sind im Bebauungsplan auf jeden Fall per Leitungsrecht zu sichern. Aspekte der Unterhaltung des Mischwassersammlers etc. müssen zukünftig in die Entscheidungen einbezogen werden.*

*Entwässerung der angrenzenden Gebäude in der Münsterstraße:*

*Einige Gebäude der Münsterstraße entwässern Teilflächen ('nach hinten') zur (noch vorhandenen) Straße 'Katthagen'. Diese Vorflutrichtung muss bei der Entwässerungsplanung des Plangebietes berücksichtigt werden; ggf. sind für die Entwässerung der betroffenen Grundstücke ebenfalls Leitungsrechte einzutragen. Sollten die Gebäude teilweise Mischwasser 'nach hinten' entwässern und das neue Gebiet im Trennverfahren entwässert werden, so müsste die Grundstücksentwässerung der betroffenen Häuser an der Münsterstraße zulasten des Investors auch noch von Misch- auf Trennsystem umgestellt werden.*

## *2. Zum B-Plan, Punkt 10 'Kosten der Planung'*

*Bitte berücksichtigen und hinzufügen: Die TBR als Eigentümer und Betreiber des Kanalnetzes trägt die Investitionskosten, die durch einen Ersatz der Betriebseinrichtungen "alt für neu" und betriebsbedingt (z. B. durch höhere Abwassermengen aus dem Einzugsgebiet des Hauptsammlers) zusätzlich erforderlich sind.*

*Aufwand, der ausschließlich durch die besondere Nutzung des Grundstücks verursacht wird und über den sonst üblichen betriebsbedingten Aufwand hinausgeht (z. B. höhere Wandstärken der Kanalisation aufgrund der Bebauung, ggf. Umstellung Misch- auf Trennsystem, Erschwernisse durch Bodendenkmäler), ist vom Investor zu finanzieren (jährlicher Betriebskostenzuschuss) und die durch die Nutzung verursachte zusätzliche Investition zu erstatten.*

*Der Investor erstattet den TBR die für aufzugebende oder zu erneuernde Betriebsteile vorliegenden Restbuchwerte. Stichtag für die Ermittlung des Restbuchwerte ist jeweils der 1. des Monats, in dem eine betriebliche Nutzung für die Abwasserbeseitigung nicht mehr möglich bzw. notwendig ist.*

*Die Nutzung der Entwässerungsanlagen ist der erwarteten Nutzungsdauer der Überbauung anzupassen.*

*Im Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Rheine/TBR ist dieser Punkt gesondert zu betrachten.*

## *3. Zum FNP, Punkt 4.3 'Ver- und Entsorgung'*

*Zur Entwässerung steht im Entwurf des FNP Folgendes: "Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird der Kläranlage Nord der Stadt Rheine zugeleitet".*

*Wie oben schon genannt, darf das auf dem Gebiet anfallende Regenwasser evtl. nicht dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt werden, sondern muss gedrosselt vor Ort in die Ems abgeleitet werden. Zur Planungssicherheit muss das Entwässerungskonzept des Investors mit den Wasserbehörden abgestimmt werden.*

**Fazit:**

- *O.G. Punkte muss der Investor noch detailliert überplanen und mit der TBR und den Wasserbehörden abstimmen und wasserrechtlich genehmigen lassen.*
- *Zur technischen Umsetzung und Kostenregelung muss zwischen dem Investor und der TBR ein Vertrag geschlossen werden.*
- *Belange der Entwässerungsdetailplanung müssen in den B-Plan eingearbeitet werden."*

*Weitere Bedenken und Anregungen bestehen nicht".*

Abwägungsempfehlung:

Verkehrsplanung:

- Zu 1: Zwischenzeitlich ist die separate Rechtsabbiegespur über das Grundstück „Bote Veit“ zugunsten einer weiteren Spur im Straßenraum der Münsterstraße aufgegeben worden, die entsprechende Fläche wird aus dem Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h herausgenommen. Die geforderte Anpassung an den in der Örtlichkeit vorhandenen Ausbau der Verkehrswege kann damit nicht im Rahmen dieses Änderungsverfahrens berücksichtigt werden.
- Zu 2: Die o. g. neue Verkehrsführung ist zwischenzeitlich mit Straßen NRW als zuständiger Straßenbaulastbehörde abgestimmt worden. Als Ergebnis ist festzustellen, dass die ursprünglich geplante separate Rechtsabbiegespur über das Grundstück „Bote Veit“ zugunsten einer weiteren Fahrspur im Straßenraum der Münsterstraße aufgegeben worden ist. Mit dieser neuen Verkehrsführung entfällt der angesprochene neuralgische Punkt für Fußgänger und Radfahrer. Die Aufweitung der Münsterstraße und die Aufgabe der separaten Rechtsabbiegespur werden in den Planentwurf übernommen.
- Zu 3: Da die genannte Fläche nicht mehr im Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h liegt, kann der Forderung nach einem Zu- und Abfahrtsverbot nicht gefolgt werden.
- Zu 4: Der Anregung wird in der Weise gefolgt, als ein entsprechender textlicher Hinweis in den Änderungsentwurf aufgenommen wird und zusätzlich eine Absicherung über den städtebaulichen Vertrag erfolgt.

Zu 5: Der Anregung wird gefolgt, der verbleibende Straßenraum der Straße „Katthagen“ wird auf ein Maß von 6,00 m verbreitert.

Zu6: Der Anregung wird gefolgt, im Rahmen des noch abzuschließenden Kaufvertrages wird die Kostenübernahme für Umbaumaßnahmen/Anpassungen von öffentlichen Flächen geregelt.

## Entwässerung

### Wahl des Entwässerungssystems

Der Anregung bezüglich der Entwässerung wird gefolgt, die Begründung zur Bebauungsplanänderung wird mit dem Inhalt geändert, dass das Schmutzwasser der Kläranlage Nord zugeführt wird. Das Oberflächenwasser wird entsprechend den noch exakt zu treffenden Vorgaben/Absprachen mit den zuständigen Fachbehörden ebenfalls geordnet abgeleitet, wobei entweder eine Einleitung in den Mischwasserkanal oder gedrosselt direkt in die Ems erfolgen wird.

### Lage des Mischwassersammlers

Bezüglich der Trasse des Mischwassersammlers hat die zwischenzeitlich geführte Diskussion zu dem Ergebnis geführt, dass eine Verlegung nicht mehr für zwingend erforderlich gehalten wird. Der vorhandene Sammler kann in der vorhandenen Trasse bleiben und überbaut werden. Der Anregung wird insofern gefolgt, als für die Teile des Mischwassersammlers, die nicht innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen liegen sondern überbaut werden, ein entsprechendes Leitungsrecht in den Änderungsentwurf aufgenommen wird.

### Entwässerung der angrenzenden Gebäude in der Münsterstraße

Die Anregung ist an den Investor weiter gegeben worden. Die Entwässerung der angrenzenden Grundstücke im Bereich Münsterstraße wird bei der weiteren Detailplanung berücksichtigt.

### Kosten der Planung

Es wird festgestellt, dass die Änderung des Bebauungsplanes nicht das Ergebnis einer projektbezogenen Drittanforderung darstellt, sondern dem städtebaulichen Ziel der Entwicklung des Quartiers „Im Coesfeld“ dient. (vgl. Begründung zur Änderung, Kapitel 1, Anlass und Ziele der Planung). Die Stadt Rheine ist deshalb der Auffassung, dass eine Folgepflicht besteht und die Kosten für die Verlegung von Leitungen nicht vom Investor zu übernehmen sind. Bezüglich der besonderen Regelungen für die Überbauung wird festgestellt, dass hier entsprechende Inhalte in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.

### Fazit

Die genannten Sachverhalte werden durch den städtebaulichen Vertrag geregelt, sofern notwendig bzw. möglich, auch in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

**2.8 WB Westfalenbus GmbH, Rösnerstraße 13, 48155 Münster;**  
Stellungnahme vom 2. August 2011

Inhalt:

*„Gegen die o. g. Planungen bestehen seitens der WB Westfalen Bus GmbH grundsätzlich keine Bedenken. Wir würden es jedoch begrüßen, frühzeitig über den detaillierten Planungsstand zur Einrichtung einer neuen Bushaltestelle im Bereich der Ems-Galerie informiert zu werden.“*

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Westfalenbus GmbH keine Anregungen vorgetragen werden. Sobald die Überlegungen zur Anlage von neuen Bushaltestellen im Bereich der Ems-Galerie konkreter werden, wird die Westfalenbus GmbH von der Stadt Rheine informiert.

**2.9 Bezirksregierung Arnsberg (Kampfmittelbeseitigungsdienst), In der Krone 31, 58099 Hagen;**  
Stellungnahme vom 18. Juli 2011

Inhalt:

*„Zu dem o. a. Vorgang ergeht folgende Stellungnahme:  
Der Antrag wurde geprüft. Aufgrund der zurzeit vorhandenen Unterlagen wurde festgestellt, dass keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt (Indikator 2.2). Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (teilweise vereinzelte Bombardierung, Schützenloch/-löcher) kann eine – derzeit nicht erkennbare - Kampfmittelbelastung der beantragten Fläche aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Deshalb empfehle ich die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) - Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr im Bereich der Bombardierung. Die TVV KpfMiBesNRW finden Sie im Internet unter <http://www.im.nrw.de/scch/725.htm>.*

**Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist aus fachlicher Sicht im Bereich der Bombardierung erforderlich.**

*Die Anfrage zur Detektion von vorbereiteten Flächen muss durch die örtliche Ordnungsbehörde unter der Faxnummer 02331/6927-3898 mindestens 5 Werktage (Fläche < 1500 m<sup>2</sup>, sonst 10 Werkzeuge) vor dem gewünschten Termin erfolgen. Zur Durchführung der Maßnahme ist die Angabe sowohl meines Zeichens als auch der Flächengröße zwingend erforderlich. Ebenso muss ein Lageplan der Örtlichkeit vorab übersandt werden. Im Rahmen der vorhandenen Kapazitäten werden gewünschte Detektionstermine durch den KBD-WL berücksichtigt.*

*Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da teilweise Schatten, Bewuchs keine Aussagen über mögliche (weitere) Blindgängereinschlagstellen zulässt/zulassen und die vorhandenen Luftbilder nicht das Ende der Kriegshandlungen zeigen.*

*Es konnten alliierte Luftbilder bis zum 24. 3. 45 ausgewertet werden.*

*Bei Fragen zur weiteren Abwicklung von Sicherungs- und Räummaßnahmen vor Ort besteht für die örtliche Ordnungsbehörde die Möglichkeit, mit Herrn Schmitz (Tel. 02331/6927-3885) Kontakt aufzunehmen.*

*Allgemeines:*

*Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.“*

Abwägungsempfehlung:

Den Anregungen bezüglich des Absuchens von zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der festgestellten Bombardierung und des generellen Umgangs mit Blindgängern wird entsprochen. In den Änderungsentwurf zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ werden entsprechende textliche Hinweise aufgenommen.

## **2.10 Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Münsterland, Postfach 1641, 48636 Coesfeld**

Stellungnahme vom 10. August 2011

Inhalt:

*„Im Zuge der Neustrukturierung soll im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes ein Einkaufszentrum mit 14.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entstehen. Der zu erwartende zu- und abfließende Verkehr wurde in einem Verkehrsgutachten nachgewiesen. Die Erschließung erfolgt über die nördliche Münsterstraße zum Kardinal-Galen-Ring.*

*Gegen das hier vorgestellte Erschließungskonzept bestehen seitens der Regionalniederlassung Münsterland Bedenken.*

*„Dreiecksinseln in Verbindung mit Rechtsabbiegefahrbahnen oder Rechtsabbiegestreifen ohne Signalisierung sind aus Gründen der problematischen Führung von Fußgängern und Radfahrern gem. der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) nur in Ausnahmefällen anzuwenden.“*

*Ich bitte daher, eine Alternative ohne den Bau einer Dreiecksinsel aufzuzeigen. Wie aus der Knotenstrombelastung-Prognose hervorgeht, werden in der Spitzensituation für den Geradeausverkehr aus der Münsterstraße/Hohe Lucht 43 Kfz berechnet. Das bedeutet pro Signalisierungsumlauf ca. 1 Kfz. Inwieweit eine gemeinsame Geradeaus- und Rechtseinbiegespur ausreichend leistungsfähig ist, bitte ich noch zu untersuchen.*

*Ich schlage deshalb vor, in einem gemeinsamen Gespräch mit der Stadt Rheine, dem Planungsbüro und dem Landesbetrieb Straßenbau das o. g. Erschließungskonzept hier im Hause zu erörtern. Unter anderem soll auch die Simulation des Verkehrsablaufes dem Landesbetrieb vorgestellt werden.*

*Vor diesem Hintergrund ist mir zurzeit eine abschließende Beurteilung zum Bebauungsplan nicht möglich.“*

Abwägungsempfehlung:

Den vorgetragenen Bedenken wurde entsprochen. Es erfolgte eine Umplanung des Knotenpunktes: der ursprünglich vorgesehene separate Linksabbieger auf den Kardinal-Galen-Ring wurde zugunsten einer weiteren Fahrspur innerhalb des Straßenraumes der Münsterstraße aufgegeben. Dieses überarbeitete Konzept ist – entsprechend dem Vorschlag des Landesbetriebes Straßenbau NRW – zwischenzeitlich mit allen genannten Beteiligten abgestimmt worden. Als Ergebnis ist festzustellen, dass der Landesbetrieb Straßenbau NRW die Umplanung mit trägt.

**2.11 Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Straße 46, 40470 Düsseldorf**

Stellungnahme vom 17. August 2011

Inhalt:

*„Das Plangebiet zu o. a. Vorhaben liegt im Zuständigkeitsbereich (ZB) des militärischen Flugplatzes Rheine – Bentlage. Somit handelt es sich um einen Fall nach § 18a LuftVG. Auf die Formulierung des § 18a (1) LuftVG, die nach Auffassung des Bundesministeriums der Verteidigung ein materielles Bauverbot beinhaltet, solange die Zustimmung der BAFS und Flugsicherungsorganisation nicht vorliegt, mache ich aufmerksam. Für militärische Flugplätze treten anstelle der BAFS und der Flugsicherungsorganisation nach § 30(2) Satz 4 LuftVG Behörden der Bundesverwaltung. Für das Land Nordrhein-Westfalen ist dies die Wehrbereichsverwaltung West mit Sitz in Düsseldorf.*

*Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 29. 06. 11 teile ich Ihnen mit, dass von mir wahrzunehmende Belange durch die o. a. Planung nicht berührt werden.“*

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange der Wehrbereichsverwaltung West nicht berührt werden.

**2.12 Landkreis Emsland, Abt. Raumordnung und Städtebau, Postfach 1562, 49716 Meppen**

Stellungnahme vom 17. August 2011

Inhalt:

*„Etwas verspätet aber hoffentlich noch rechtzeitig eine Rückmeldung aus dem Landkreis Emsland. Gegen die Planungen zur Ems-Galerie bestehen aus Sicht des*

*Landkreises Emslang keine grundsätzlichen Bedenken. Ich bitte jedoch um Berücksichtigung der Stellungnahmen der Samtgemeinde Spelle und der Gemeinde Salzbergen im Rahmen des Flächennutzungs- und Bebauungsplanänderungsverfahrens.“*

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Ems-Galerie bestehen. Die Stellungnahmen aus Spelle und Salzbergen sind in das Verfahren einbezogen (vgl. Punkt 2.13 und 2.14)

**2.13 Gemeinde Salzbergen, Postfach 1163, 48497 Salzbergen**

Stellungnahme vom 23. August 2011

Inhalt:

*„Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB nehme ich zu den mir vorliegenden Bauleitplänen einschl. Begründung und Wirkungsanalyse wie folgt Stellung:*

*Durch die Verwirklichung der „Ems-Galerie“ mit einer max. Obergrenze von 14.000 qm Verkaufsfläche werden nicht unerhebliche negative Auswirkungen für das Hauptgeschäftszentrum in Salzbergen erwartet. Dies ist aus dem Gutachten des Büros Junker und Kruse deutlich zu entnehmen. Bei drei Teilbranchen mit negativen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ab 7 % (Gesundheit und Körperpflege 7 %, Bekleidung/Textilien 9 % und Schuhe und Lederwaren 10 %), die für das Grundzentrum Salzbergen einen Schwerpunkt bilden, sind entsprechende Umsatzeinbußen natürlich von erheblicher Bedeutung und nur schwer zu verkraften. Daher wäre eine Reduzierung der Auswirkungen wünschenswert, zumal die Gesamtverkaufsfläche der hier betroffenen Teilbranchen in Salzbergen nur 9.100 qm beträgt und somit erheblich kleiner als die vorgesehene Gesamtverkaufsfläche in der Ems-Galerie sein wird.*

*Bei weiteren Entwicklungen der Stadt Rheine bitten wir zu berücksichtigen, dass keine weiteren für Salzbergen negativen Einzelhandelsentwicklungen an der Salzbergener Straße (Aldi, Zoo Bendick etc.) erfolgen Dies hätte bzw. könnte Leerstände innerhalb unseres zentralen Ortes zu Folge haben. Das Problem von Leerständen betrifft ja auch die Stadt Rheine (s. Hertie mit 5.000 qm). Hier wäre eine sinnvolle Nachnutzung wünschenswert.*

*Gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen und weitere Gespräche zur Verfügung. Ich bitte darum, mich am weiteren Planaufstellungsverfahren zu beteiligen und über die Ergebnisse zu unterrichten.“*

Abwägungsempfehlung:

Im Rahmen der städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungsanalyse des Büros Junker und Kruse wurde nachgewiesen, dass infolge der Vorhabenrealisierung in Rheine keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in der Gemeinde Salz-

bergen zu erwarten sind (S. 82ff). So ist von einem Fortbestand der wichtigsten Magnetbetriebe des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde auszugehen. Außerhalb des Zentrums bewegen sich die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in einem nicht nachweisbaren Bereich.

In diesem Zusammenhang wurde auch dargelegt, dass die Gemeinde Salzbergen in den am stärksten betroffenen Branchen aktuell jeweils über ein – auch in Anbetracht der grundzentralen Versorgungsfunktion – sehr umfangreiches Angebot mit hohen bis sehr hohen Zentralitäten verfügt, die durch die Vorhabenrealisierung nur geringfügig sinken und nach wie vor auf einem überdurchschnittlichen Niveau verbleiben würden.

Der angesprochene Versorgungsbereich entlang der Salzbergener Straße liegt außerhalb des Bereiches der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h der Stadt Rheine. Generell gelten für diesen Bereich aber die Aussagen des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK) der Stadt Rheine. Im EHZK ist der Bereich „Aldi“ als Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Damit ist für die übrigen gewerblichen Flächen entlang der Salzbergener Straße die Zulässigkeit von Handelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der „Rheiner Sortimentsliste“ weitgehend ausgeschlossen. Lediglich für vorhandene Ladenlokale bestehen hier – unter bestimmten Voraussetzungen - Ausnahmemöglichkeiten. Insgesamt wird jedoch über das Zentrenkonzept eine weitere Entwicklung des angesprochenen Bereichs entlang der Salzbergener Straße mit weiteren zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen.

## **2.14 Samtgemeinde Spelle, Postfach 1164, 48478 Spelle**

Stellungnahme vom 26. August 2011

### Inhalt:

*„Mit den o. g. Planungen sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Einzelhandelszentrums mit einer Verkaufsfläche von 14.000 qm in Rheine geschaffen werden. Der Schwerpunkt liegt dabei im Sortiment Bekleidung, Sport und Schuhe.*

*Das Büro Junker und Kruse prognostiziert absatzwirtschaftliche Auswirkungen von ca. 7 % des Jahresumsatzes im Bereich Bekleidung/Textilien in Spelle und in Schapen und bleibt damit unter der 10 % - Marke, die sich in der Rechtssprechung vom Grundsatz her etabliert hat, wobei letztlich eine Einzelfallentscheidung zu erfolgen hat.*

*Die Planungen werden von der Größenordnung her aus Sicht der Samtgemeinde Spelle mit Sorge betrachtet. Ich stimme aber den Planungen unter Zurückstellung von Bedenken zu.““*

### Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung unter Zurückstellung von Bedenken zugestimmt wird.

## **2.15 Stadt Emsdetten, Postfach 12 54, 48270 Emsdetten**

Stellungnahme vom 15. September 2011

### Inhalt:

*„Ich nehme Bezug auf Ihr o. g. Schreiben und die E-Mails vom 05. 08. 2011 von Herrn Aumann sowie vom 08. 09. 2011 von Herrn Wodniok, beide Stadt Rheine, mit denen der Stadt Emsdetten Firstverlängerungen, zuletzt bis zum 19. 09. 2011 gewährt wurden.*

*Im Zuge der Beteiligung fanden mehrere Abstimmungsgespräche zwischen Vertretern der Stadt Rheine und der Stadt Emsdetten statt. In diesen Gesprächen wurde seitens der Stadt Emsdetten die „Raumordnerische und Städtebauliche Wirkungsanalyse“ von J & K aus Juni 2011 zur Ems-Galerie in Teilen, insbesondere hinsichtlich der Transparenz und Nachvollziehbarkeit der erhobenen Daten, bezogen auf Emsdetten, hinterfragt. Daraufhin wurde eine ergänzende Stellungnahme von Junker & Kruse (J & K vom 02. 09. 2011) angefertigt, die zuletzt aufgrund der Besprechung am 15. 09. 2011 geändert wurde.*

*In der ergänzenden Stellungnahme von J & K wurden die Verkaufsflächenansätze aus einer aktuellen Erhebung der Stadt Emsdetten (Stand August 2011) für das Hauptversorgungszentrum Innenstadt in den Berechnungen berücksichtigt. Die für die Stadt Emsdetten weiterhin nicht nachvollziehbaren Erhöhungen der Einzelhandelsumsätze und die hohen Verkaufsflächenproduktivitäten bezogen auf die Ansätze des Einzelhandelsentwicklungskonzept Emsdetten (2009) blieben jedoch unverändert.*

*Auf Grundlage dieser Gespräche und der daraufhin überarbeiteten Wirkungsanalyse ergeht folgende Stellungnahme zu o. g. Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanänderung:*

*Die Stadt Emsdetten hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben „Ems-Galerie“ und gegen die betreffende Flächennutzungsplan- bzw. Bebauungsplanänderung, sofern folgende Anregungen in die Abwägung eingestellt werden:*

- 1. Die in der Wirkungsanalyse von J & K zu Grunde gelegten branchenspezifischen Umsätze sind aus Sicht der Stadt Emsdetten zu hoch angesetzt. Im Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Stadt Emsdetten aus 2009 wurde von einem Gesamtumsatz von rd. 78 Mio. € ausgegangen. In der Wirkungsanalyse von J & K wurde der Gesamtumsatz im Hauptgeschäftsbereich der Stadt Emsdetten mit rd. 88,5 Mio. € angesetzt. Diese Umsatzsteigerung in Höhe von rd. 10,5 Mio. € in den letzten zwei bis drei Jahren ist – auch nach Aussage des Gutachters Stadt- und Regionalplan Dr. Jansen GmbH – nicht nachvollziehbar und erklärbar, weil sich auch keine neuen bzw. zusätzlichen Einzelhändler angesiedelt haben, die diese Steigerung hätten bewirken können. Zudem gab es keine grundlegenden Veränderungen in der Zusammensetzung der Verkaufsflächen. Ein Bevölkerungswachstum war nicht zu verzeichnen, zudem liegt die Wirtschafts-*

*und Finanzkrise in diesem Zeitraum. Die GfK-Daten weisen für Emsdetten in den letzten Jahren ebenfalls eher einen negativen Trend auf. Die zu hohen Umsätze führen im Gravitationsmodell zu für die Stadt Rheine günstigeren Kaufkraftabflusswerten. Es sollte daher überprüft werden, ob ein entsprechend niedriger Ansatz nicht auch zu anderen Umsatzverteilungen und zu negativen städtebaulichen Auswirkungen in Emsdetten führt.*

*2. Die für Emsdetten wichtigen Leitsortimente*

- *Bekleidung / Textilien*
- *Schuhe /Lederwaren*
- *Sport / Freizeit*

*werden durch das Projekt am stärksten beeinträchtigt. Der projektbedingte Kaufkraftabfluss in Richtung Rheine beträgt nach Neuberechnung der Wirkungsanalyse bei den zuvor genannten Sortimenten 8 – 9 %.*

*Bei einer Kumulation von drei Branchen mit einer Umsatzumverteilung von knapp unter 10 % erwartet die Stadt Emsdetten größere Auswirkungen im Einzelhandel der Stadt Emsdetten. Sie befürchtet zwar keine Verluste, zumindest aber eine Störung des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum“ Emsdettens.*

*In diesem Zusammenhang fehlt aus Sicht der Stadt Emsdetten eine genauere Auseinandersetzung mit den einzelnen branchenspezifischen Geschäften, die in Abhängigkeit von der Lage, Qualität / Hochwertigkeit und Anzahl der Läden je Branche und je nachdem, welche Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden, unterschiedlich betroffen sein könnten.*

*3. Die Stadt Emsdetten weist darauf hin, dass die im Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Stadt Emsdetten aus 2009 zu Grunde gelegten Umsatzzahlen und Zentralitätskennziffern für eigene Überlegungen weiterhin maßgeblich sein werden.*

*4. Wegen aktuell sinkender Umsatzzahlen und stark nachlassender Kaufkraftbindung in den letzten Jahren gibt es in Emsdetten Überlegungen zur Stärkung des Hauptzentrums, die über den Bestand hinaus gehen. Da die Überlegungen noch nicht näher differenzierbar sind und sich noch eher im spekulativen Bereich befinden, können zurzeit keine verlässlichen Aussagen getroffen werden.*

*5. Ergänzend möchte die Stadt Emsdetten darauf hinweisen, dass im Herzen des Hauptgeschäftsbereiches von Rheine die Karstadt- / Hertie-Immobilie mit ca. 6.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) brach liegt. Die VK dieser Immobilie ist in der Wirkungsanalyse von J & K nicht berücksichtigt. Lediglich in der schematischen Darstellung der Karte 14 wird als eine flankierende Maßnahme „die Stärkung des Rathauszentrums mit ehemaligem Hertie-Standort“ erwähnt. Die Lage im Hauptgeschäftszentrum und das Planungsrecht lassen es zu, dass diese Immobilie ohne Beteiligung der eigenen Kaufmannschaft und der Nachbargemeinden aktiviert werden kann. Die geplanten Entwicklungen sollten in eine worst-case-Betrachtung untersucht werden.*

*Die Stadt Emsdetten erwartet im Rahmen der Abwägung eine Positionierung der Stadt Rheine hinsichtlich einer städtebaulichen Verträglichkeit trotz der zu erwartenden Kaufkraftabflüsse. Andernfalls schlägt sie zur Verminderung der zu erwartenden größeren Auswirkungen eine Reduzierung der Verkaufsflächen in den für Emsdetten sensiblen Warensortimenten Bekleidung / Textilien, Schuhe / Lederwaren sowie Sport / Freizeit vor.*

#### Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stadt Emsdetten keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben der „Ems-Galerie“ vorträgt. Der Forderung, nach der Aufnahme der Anregungen in die Abwägung wird – entsprechend den nachfolgenden Ausführungen – entsprochen.

Zu1: Zur Vergleichbarkeit mit dem vom Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen erstellten Einzelhandelskonzept der Stadt Emsdetten ist vorauszuschicken, dass die diesem Konzept zugrunde liegenden Erhebungen und Berechnungen Ende des Jahres 2008 vorgenommen wurden, während die aktuelle Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse den Stand März / April 2011 aufweist. Abweichungen können somit auch auf den zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen beruhen.

Auch das Büro Junker und Kruse hat bereits in der Vergangenheit Erhebungen und Bewertungen der Einzelhandelssituation in der Innenstadt Emsdetten durchgeführt, so u. a. in den Jahren 2005/06 sowie zu Beginn des Jahres 2010, und ist vor diesem Hintergrund grundsätzlich mit den lokalen Entwicklungen vertraut. Nach dem Kenntnisstand des Büros Junker und Kruse haben sich seit dem Jahr 2008, aus dem Erhebung des Büros Dr. Jansen datiert, verschiedene Veränderungen in der Emsdettener Innenstadt ergeben, so u. a. eine Neuansiedlung des Drogeriefachmarktes Rossmann sowie die Aufgabe des Real-Marktes und Nachnutzung der Immobilie durch den Betreiber Kaufland. Letzterer weist nach entsprechenden Veröffentlichungen der GfK eine durchschnittlich 20 % höhere Flächenproduktivität als der Betreiber Real auf, weshalb infolge des Betreiberwechsels ein Umsatzzuwachs anzunehmen ist.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den dem Einzelhandelskonzept und der Verträglichkeitsanalyse zugrunde liegenden Umsatzzahlen jeweils um Schätzungen auf Basis der erhobenen Verkaufsflächen durch die jeweiligen Gutachter handelt. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Emsdetten weist für die Innenstadt jedoch keine branchenspezifischen Verkaufsflächen und Umsätze aus, weshalb ein Abgleich der Zahlen von Junker und Kruse mit den im Einzelhandelskonzept des Büros Dr. Jansen angesetzten, branchenspezifischen Flächenproduktivitäten der Innenstadt nicht möglich war bzw. ist.

Insgesamt wurden die Flächenproduktivitäten im Bestand seitens des Büros Junker und Kruse entsprechend dem geforderten Worst-Case-Ansatz jedoch eher gering angesetzt – auch und insbesondere in Relation zum Vorhaben in Rheine. Es handelt sich somit nach Einschätzung von Junker und Kruse um angemessene und durchaus nicht zu hoch angesetzte Werte für die Innenstadt Emsdetten. Beispielsweise in der Branche Bekleidung / Wäsche wurde seitens Junker und Kruse für die Innenstadt Emsdetten eine unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von (im Mittel) nur 2.700 €/m<sup>2</sup>

angenommen, für das Vorhaben in Rheine hingegen eine von 3.300 €/m<sup>2</sup>. Zusätzlich wurde in einer ergänzenden Stellungnahme (vgl. Junker und Kruse (2011): Anregungen der Stadt Emsdetten im Bauleitplanverfahren – ergänzende Stellungnahme zur raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse eines geplanten Einkaufszentrums in der Innenstadt von Rheine, Dortmund) exemplarisch für die Branche Sport und Freizeit dargelegt, dass auch eine weitere Reduzierung der branchenspezifischen Flächenproduktivitäten in Emsdetten nicht zu einem grundlegend abweichenden Ergebnis der Auswirkungsanalyse führen würde.

Zu 2: Das Büro Junker und Kruse hat im Rahmen seiner Auswirkungsanalyse eine Auseinandersetzung mit einem Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen vorgenommen. Dabei wurde dargelegt, dass infolge der Vorhabenrealisierung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Emsdetten zu erwarten sind (S. 71 ff). Bei Umsatzumverteilungen von maximal 7% in der Innenstadtleitbranche Bekleidung sind Aufgaben der Modehäuser Roters und Wissing als funktionsfähige Magnetbetriebe, die gut integriert im Kernbereich des Zentrums liegen, nicht zu erwarten. Die sonstigen Magnetbetriebe, Kaufland und K + K, sind nur marginal von den Vorhabenauswirkungen betroffen und werden ebenfalls nicht in ihrem Forbestand gefährdet. In den Branchen Schuhe / Lederwaren sowie Sport und Freizeit verteilen sich die Umsatzumverteilungen von maximal 8% jeweils auf mehrere Anbieter diese Branchen im Haupt- und Nebensortiment, so dass selbst durch die mögliche Einschränkung der Konkurrenzfähigkeit einzelner Anbieter kein strukturelles Problem für den zentralen Versorgungsbereich von Emsdetten resultieren würde (vgl. Wirkungsanalyse, S. 74). Eine exakte Prognose darüber, welche Anbieter im einzelnen am stärksten den Auswirkungen betroffen sein werden, ist hingegen nur bedingt leistbar, da diese u. a. von betriebsinternen Faktoren sowie auch der konkreten Anbieterstruktur des Vorhabens Ems-Galerie abhängen wird.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die von der Stadt Emsdetten genannten Umsatzumverteilungen von „8-9%“ nicht der Wirkungsanalyse entstammen, sondern einer ergänzend vorgenommenen Berechnung des Büros Junker und Kruse (vgl. Junker und Kruse (2011): Anregungen der Stadt Emsdetten im Bauleitplanverfahren – ergänzende Stellungnahme zur raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse eines geplanten Einkaufszentrums in der Innenstadt von Rheine, Dortmund) auf Basis der von der Stadt Emsdetten in Eigenregie erhobenen Verkaufsflächen der Innenstadt. Diese ergänzenden Berechnungen und Bewertungen erfolgten abseits einer inhaltlichen Auseinandersetzung mit den Diskrepanzen der Verkaufsflächenzahlen.

Aus Sicht des Büros Junker und Kruse ist in diesem Zusammenhang daher explizit zu betonen, dass es sich hierbei um Alternativberechnungen, nicht um Neuberechnungen handelt.

Diese Alternativberechnungen führten zu dem Ergebnis, dass der in einigen Branchen zu verzeichnende Anstieg der Umsatzumverteilungen bei Verwendung der Zahlen der Stadt Emsdetten gegenüber der im Rahmen der Wirkungsanalyse errechneten Zahlen so gering ausfällt, dass sich die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse auch auf die modifizierten Berechnungsergebnisse übertragen lassen.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 5: Die untersuchte Planung der Ems-Galerie stellt ein eigenständiges Vorhaben dar, welches vom Büro Junker und Kruse auf seine möglichen Auswirkungen untersucht wurde. Die ehemalige Hertie-Immobilie wird von Junker und Kruse im Rahmen der Auswirkungsanalyse ebenfalls thematisiert. Da jedoch keine konkreten Planungen zu einer einzelhandelsorientierten Nachnutzung vorlagen bzw. vorliegen, konnte eine rechnerische Einbeziehung in die Auswirkungsanalyse nicht erfolgen. So ist unklar, ob, und falls ja, in welchem Umfang und mit welchen Branchen, zukünftig eine einzelhandelsseitige Nachnutzung dieser mehrgeschossigen Immobilie zu erwarten ist. Mit der Wiederaufnahme eines traditionellen Warenhauses kann nicht mehr gerechnet werden, da diese Betriebsform sich für Mittelstädte wie Rheine weitgehend überholt hat. Die Wiedervermietung der VK im Obergeschoss ist nach den Erfahrungen mit den Nachfolgenutzungen für mehrgeschossige, aufgegebene Warenhäuser eher unwahrscheinlich. Auch die Wiedernutzung der erdgeschossigen VK in der früheren Karstadt/Hertie-Immobilie wird schwierig werden, wie die jahrelangen bisher vergeblichen Bemühungen um eine Nachfolgenutzung belegen. Aufgrund dieser Unsicherheiten ist eine belastbare Prognose nicht möglich.

Im Rahmen der Offenlage der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Ems-Galerie“ hat sich die Stadt Emsdetten erneut geäußert. Zur Vervollständigung der Abwägung wird diese Stellungnahme und die Abwägung nachfolgend aufgezeigt.

Stellungnahme vom 10. November 2011 zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Ems-Galerie“

#### Inhalt:

*die Stadt Emsdetten hat mit Schreiben vom 15.09.2011 Anregungen und Hinweise zu dem o.g. Planverfahren abgegeben. Diese haben weiterhin Gültigkeit. Sie wurden zur vorliegenden Offenlagefassung der Flächennutzungsplanänderung in die Abwägung aufgenommen.*

*In der ergänzenden Stellungnahme zur Wirkungsanalyse (Junker und Kruse, Sept. 2011) und dem vorliegenden Abwägungsvorschlag der Stadt Rheine sind aus Sicht der Stadt Emsdetten allerdings noch Aspekte unberücksichtigt geblieben, die hiermit vorgetragen werden:*

- *Die branchenspezifischen Umsatzzahlen der Wirkungsanalyse (Junker und Kruse 2011) sowie der ergänzenden Stellungnahme für das Hauptgeschäftszentrum Emsdettens sind aus Sicht der Stadt Emsdetten nach wie vor zu hoch angesetzt. Das Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Stadt Emsdetten hat im Jahr 2009 einen Gesamtumsatz von ca. 78 Mio. € für das Hauptgeschäftszentrum berechnet. Die Wirkungsanalyse sowie die ergänzende Stellungnahme setzten für das Hauptgeschäftszent-*

rum einen Gesamtumsatz von ca. 88,5 Mio. € bzw. 90,7 Mio. € nach Annahme der aktualisierten Verkaufsflächen. Seit 2009 gab es keine Neuansiedlungen, welche einen Umsatzzuwachs von ca. 10 Mio. € rechtfertigen könnten. Den in der Abwägungsempfehlung aufgeführten bedeutenden Neuansiedlungen (Kaufland anstelle real, Rossmann) stehen gleichermaßen Geschäftsaufgaben (z.B. Lanvers, Elektro Döring, usw.) gegenüber.

- Eine solche Dynamik lässt sich auch flächenmäßig nicht belegen. Schon das „Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Emsdetten“ von Junker und Kruse aus dem Jahr 2004 setzt für das Hauptgeschäftszentrum in den Bereichen Bekleidung, Schuhe und Lederwaren sowie Sport- und Campingartikel Verkaufsflächen von 7.600 m<sup>2</sup>, 600 m<sup>2</sup> bzw. 800 m<sup>2</sup> an. Diese Verkaufsflächen wurden durch das Einzelhandels – und Zentrenkonzept im Jahr 2009 durch das Gutachterbüro Dr. Jansen weitergehend bestätigt. Die durch die Stadt Emsdetten im Sommer 2011 erhobenen Daten basieren auf der Begutachtung durch Dr. Jansen aus dem Jahr 2009. So konnte anhand einer fortschreibbaren Datei eine Analyse des Hauptgeschäftszentrums im Zuge der Stellungnahme zu den Einzelhandelsvorhaben in Rheine vorgenommen werden. Geschäftsbetriebe, welche neuangesiedelt werden konnten, wurden nach der Verkaufsflächenaufteilung in die jeweiligen Sortimente (nach Umwandlung in die Kategorisierung von Junker und Kruse zur Vergleichbarkeit der Daten) befragt oder anhand Bauaktenrecherche kombiniert durch Bemessung der Läden analysiert. Somit ist eine Transparenz der Daten gewährleistet. Diese Analyse bestätigt die Annahme, dass eine derart gravierende Veränderung der Verkaufsflächenaufteilung (z.B. 9.113 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche des Sortiments „Bekleidung/Textilien“ nach Junker & Kruse 2011 im Gegensatz zu 7.320 m<sup>2</sup> nach Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes im Juli 2011, Stadt Emsdetten) - und den daraus resultierenden Umsatzzahlen nicht nachvollziehbar sind.
- In der ergänzenden Stellungnahme zur Wirkungsanalyse (Junker und Kruse, September 2011) wurde die Veränderung der Umsatzumverteilungen nach den überarbeiteten Flächenansätzen bereits berechnet. Die Ergebnisse liegen – wie im Abwägungsvorschlag erwähnt – nur jeweils rund 1% über der Ausgangsberechnung. Alleine das Unterschreiten einer Schwelle von 10% Umsatzumverteilung bescheinigt aber noch nicht im Umkehrschluss die allgemeine städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens bezogen auf die Nachbarkommunen (vgl. Wirkungsanalyse Junker und Kurse, Kap. 2.2). Es sind die individuellen, lokalen Gegebenheiten des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Emsdetten und die wirtschaftliche Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter zu berücksichtigen. Der feststellbare Trend, dass in den vergangenen drei bis vier Jahren der Verkaufsflächenanteil im Hauptversorgungszentrum im Bereich des mittel- bis langfristigen Bedarfes abgenommen hat, gleichzeitig aber im Bereich des kurzfristigen Bedarfes Zuwächse zu verzeichnen sind (bei insgesamt in etwa gleichbleibender Gesamtverkaufsfläche), sollte dabei bezogen auf die Bewertung der Umsatzumverteilungen für das Mittelzentrum Emsdetten in der Abwägung berücksichtigt werden. Zudem weisen die Daten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) für Emsdetten in den letzten Jahren, insbesondere bezogen auf Zentralitätskennziffer, ebenfalls kontinuierlich einen eher negativen Trend auf.

*Die Stadt Emsdetten bringt insgesamt **keine grundsätzlichen Bedenken** gegen die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes vor, sofern die beiden o.g. Punkte ergänzend in die Abwägung gestellt werden.*

Abwägungsempfehlung:

Die Stadt Emsdetten spricht in ihrer Stellungnahme Diskrepanzen bezüglich der vom Büro Junker und Kruse aktuell ermittelten Verkaufsflächen- und Umsatzangaben zu den vom Büro Dr. Jansen für das Einzelhandelskonzept der Stadt (2009) ermittelten Zahlen an. Dabei fällt auf, dass die Verkaufsflächenangaben bei weitestgehend identischer Summe relevante branchenspezifische Abweichungen aufweisen, von denen die absolut mit Abstand größte auf die von der Stadt Emsdetten als Beispiel angeführte Branche Bekleidung entfällt. Die Stadt Emsdetten thematisiert darüber hinaus, dass im Ergebnis der bisherigen Abstimmung zwischen den Städten Emsdetten und Rheine eine ergänzende Stellungnahme des Büros Junker und Kruse angefertigt wurde, die die Ergebnisse einer Alternativberechnung der Auswirkungen auf Basis von Emsdettener Verkaufsflächenzahlen abbildet. Vor dem Hintergrund der nicht relevant abweichenden Berechnungsergebnisse wurde in Abstimmung mit der Stadt Emsdetten darauf verzichtet, die Abweichungen in den Verkaufsflächenzahlen im Detail zu untersuchen und im Hinblick auf mögliche Ursachen (u. a. zeitliche Veränderungen, abweichende Erhebungsmethodiken) zu spezifizieren. Aus diesem Grund kann an dieser Stelle seitens des Büros Junker und Kruse auch keine inhaltliche Auseinandersetzung mit den angesprochenen Diskrepanzen der branchenspezifischen Verkaufsflächen zu den Zahlen des Büros Dr. Jansen erfolgen. In Bezug auf die ebenfalls zitierten Zahlen aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept 2004 von Junker und Kruse ist jedoch ergänzend darauf hinzuweisen, dass die Vergleichbarkeit aus Sicht des Büros Junker und Kruse erheblich eingeschränkt ist; dies nicht nur, weil diese Zahlen fast zehn Jahre alt sind (Erhebungszeitpunkt 2002), sondern vor allem auch, weil sich die Angaben für das Hauptgeschäftszentrum nach Junker und Kruse 2002 auf einen deutlich abweichenden, kleineren Bereich beziehen als die aktuellen Analysen von Dr. Jansen und Junker und Kruse (vgl. Junker und Kruse 2004, S. 29).

Darüber hinaus thematisiert die Stadt Emsdetten die Umsatzzahlen. Hier ist aus Sicht des Büros Junker und Kruse erneut zu betonen, dass die zur Umsatzermittlung in Emsdetten durch das Büro Junker und Kruse angesetzten Flächenproduktivitäten bereits unterdurchschnittlich ausfallen – auch und insbesondere in Relation zu den erzielbaren Werten des Vorhabens in Rheine – und somit dem geforderten Worst-Case-Ansatz entsprechen. Auch gegenüber den im Einzelhandelsentwicklungskonzept des Büros Junker und Kruse aus dem Jahr 2004 angesetzten Zahlen wurde für die Stadt Emsdetten in vielen Branchen ein Rückgang der Flächenproduktivitäten angenommen. Beispielsweise in der Branche Bekleidung wurde bei einer weitestgehend identischen Gesamtverkaufsfläche (9.800 m<sup>2</sup> im Jahr 2002, 9.400 m<sup>2</sup> im Jahr 2011) von Junker und Kruse im Jahr 2011 ein um 16 % geringeres Umsatzvolumen angesetzt (25,4 Mio. Euro statt 30,4 Mio. Euro). Dies entspricht einem Rückgang der durchschnittlichen Flächenproduktivität um 13 %.

Im Rahmen einer regionalen Verträglichkeitsanalyse ist zudem stets eine regionale Plausibilisierung der einzelkommunalen Flächenproduktivitäten notwendig,

wobei das in Emsdetten von Junker und Kruse angesetzte Niveau ebenfalls bereits regional unterschiedlich ausfällt. Die Tatsache, dass die von Junker und Kruse errechneten Umsatzzahlen für das Hauptgeschäftszentrum in der Summe nach wie vor unter der für das Einzelhandelskonzept 2009 errechneten Zahl liegen, schränkt die Plausibilität des Gutachtens aus Sicht des Büros Junker und Kruse nicht ein, zumal zwischenzeitlich verschiedene Umstrukturierungen und Veränderungen im Bestand stattgefunden haben. Auch die von der Stadt Emsdetten in ihrer Stellungnahme angeführte Entwicklung, dass sich in den vergangenen drei bis vier Jahren bei vergleichbarer Gesamtverkaufsfläche die Verkaufsflächenanteile im Hauptgeschäftszentrum zu Gunsten des kurzfristigen Bedarfes verschoben hätten, könnte hierbei einen Erklärungsansatz darstellen, da in den Branchen der kurzfristigen Bedarfsstufe durchschnittlich deutlich höhere Flächenproduktivitäten erzielt werden als im mittel- und langfristigen Bedarf.

Das Büro Junker und Kruse hat sich in seiner Auswirkungsanalyse vertiefend mit einem möglichen Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in negative städtebauliche Auswirkungen befasst und dieses verneint. In Anbetracht der stabilen Gesamtverkaufsfläche des Hauptgeschäftszentrums Emsdetten, der erfreulichen Konstanz der wichtigsten Magnetbetriebe – auch im mittelfristigen Bedarfsbereich – und der in den vergangenen Jahren erfolgten städtebaulichen Aufwertungen im Hauptgeschäftszentrum Emsdetten ist ein negativer Entwicklungstrend insgesamt aus Sicht des Büros Junker und Kruse nicht ablesbar. Trotz der nach Aussage der Stadt Emsdetten stattfindenden Verschiebungen zum kurzfristigen Bedarfsbereich stellt sich der mittelfristige Bedarfsbereich mit den wichtigen Innenstadtleitbranchen Bekleidung / Schuhe / Sport in Emsdetten nach Einschätzung von Junker und Kruse nach wie vor sehr stark dar (auch erkennbar in nach wie vor vergleichsweise hohen Zentralitäten).

## **2.16 Stadt Steinfurt, Postfach 2480, 48553 Steinfurt**

Stellungnahme vom 20. Juli 2011

### Inhalt:

*„Vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen zu dem o. g. Bauleitplanverfahren. Zu den Planungen zur sog. "Ems-Galerie" nimmt die Stadt Steinfurt wie folgt Stellung:*

*Zur geplanten 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine trägt die Stadt Steinfurt keine Bedenken oder Anregungen vor.*

*Zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h sind ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken vorzutragen. Jedoch sollen hier 2 Anregungen erfolgen.*

- 1. Zunächst soll auf Kapitel 6.1 der Begründung ("Art der baulichen Nutzung") Bezug genommen werden. Dort werden in den letzten beiden Absätzen die festgesetzten Kerngebiete des Änderungsbereiches beschrieben. Zwar wird dort gesagt, dass diese nicht in das Konzept der geplanten "Ems-Galerie"*

einbezogen werden; es wird aber nicht deutlich, inwieweit die dafür erforderliche bauliche Trennung zwischen Kern- und Sondergebieten erfolgt. Planungsrechtlich scheint hier eine bauliche An- bzw. Verbindung nicht ausgeschlossen. Vor allem die Lage des geplanten Gehrechts 2 lässt darauf schließen, dass auch Teile des Kerngebietes in die Nutzungen des Sondergebietes einbezogen werden könnten oder ein Anschluss an eine Arkade o. Ä. hergestellt werden kann. Das Sondergebiet nördlich des Gehrechts 2 weist lediglich eine Bautiefe von 6 – 7 m auf, was dort eine Einrichtung von Geschäften und Ladenlokalen ohne Einbeziehung des Kerngebietes problematisch erscheinen lässt.

Insofern wären im Kapitel 6.1 ergänzende Ausführungen wünschenswert oder gar die Aufnahme einer textlichen Festsetzung, wonach die Sondergebiete und Kerngebiete im Änderungsbereich baulich voneinander zu trennen sind. Ansonsten könnte aus Sicht der Stadt Steinfurt ggf. eine erneute absatzwirtschaftliche Betrachtung unter Einbeziehung der Kerngebietsflächen erforderlich werden, da ohne klare Trennung auch die Flächen des Kerngebietes der geplanten "Ems-Galerie" zuzuschlagen wären.

2. Auch zum absatzwirtschaftlichen Gutachten selbst ist eine Anregung vorzutragen. Entscheidend für die möglichen Auswirkungen von Einzelhandelsvorhaben ist die Einstellung der Parameter wie Einzugsbereich, Umsetzherkunft und Flächenproduktivitäten. Dabei sind die Angaben zum Einzugsbereich und zur Umsatzherkunft des geplanten Vorhabens (vornehmlich 85 % aus dem Haupteinzugsgebiet, vgl. S. 26 und 56 im Gutachten) aus Sicht der Stadt Steinfurt plausibel. Dies gilt auch weitgehend für die angegebenen Flächenproduktivitäten der geplanten Sortimente/Branchen der "Ems-Galerie" (vgl. S. 23 im Gutachten). Hier ist festzustellen, dass das Büro Junker & Kruse, Dortmund, für die verschiedenen Branchen im Sinne eine worst-case-Betrachtung bei den maximalen Flächenproduktivitäten tatsächlich recht hohe Werte ansetzt. Nur bei der mit 6.000/5.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche größten Warengruppe "Bekleidung/Textilien" wird ein Wert von 3.300,00 €/m<sup>2</sup> angegeben.

Dies scheint aus Sicht der Stadt Steinfurt eine relativ niedrige Angaben. So wird im Einzelhandelskonzept der Stadt Steinfurt aus August 2009 bei der Warengruppe "Bekleidung/Wäsche" mit einer Flächenproduktivität von 3.800,00 bis zu 4.200,00 €/m<sup>2</sup> gerechnet. Das (ursprüngliche) Gutachten stammt aus 2006, und die Zahlen wurden im Rahmen einer Aktualisierung in 2010 bestätigt. Bei den Planungen in Ochtrup ging es ebenfalls um die Schaffung eines höherwertigen bis exklusiven Angebotes, wie es nunmehr auch in Rheine vorgesehen ist.

Der Stadt Steinfurt ist sehr wohl bewusst, dass sich die Märkte, die Kaufkraftpotenziale und damit auch die Flächenproduktivitäten/Margen ändern, jedoch sollte der Wert von 3.300,00 €/m<sup>2</sup> in der Branche "Bekleidung/Textilien" noch einmal beim Gutachter hinterfragt werden. Legt man z. B. die Steinfurter Zahlen zugrunde, könnte sich in der worst-case-Betrachtung (vgl. auch S. 55/56 im Gutachten) ein Maximalumsatz von über 23 Mio. € in der Branche Bekleidung für das geplante Vorhaben statt der bisher angesetzten 19,8/19 Mo. € ergeben.

*Weitere Anregungen werden seitens der Stadt Steinfurt nicht vorgetragen. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad gemäß § 2 (4) BauGB werden keine Anforderungen gestellt; umweltbezogene Informationen liegen nicht vor.“*

#### Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stadt Steinfurt zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Anregungen vorträgt.

Zu 1: Der Anregung bezüglich einer räumlichen Trennung wird in der Weise gefolgt, als ein entsprechender Hinweis in den Änderungsentwurf aufgenommen wird: Die über die Gehrechte 1 und 2 erschlossenen Einzelhandelnutzungen müssen räumlich innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ liegen. Zusätzlich erfolgt eine Absicherung über den städtebaulichen Vertrag.

Zu 2: Die Flächenproduktivitäten des Vorhabens wurden auf Basis der Analysen der lokalen Angebots- und Nachfragesituation geschätzt (vgl. Kap. 4 und 5 der Wirkungsanalyse). Diese Analysen verdeutlichen eine bereits relativ ausgeprägte Wettbewerbssituation in der Branche Bekleidung in Rheine und Umland, was sich auch in eher geringen Flächenproduktivitäten des Bestandes in dieser Branche von durchschnittlich ca. 2.800 Euro / m<sup>2</sup> widerspiegelt. Vor diesem Hintergrund stellt die für das Vorhaben in dieser Branche angesetzte Flächenproduktivität von 3.300 Euro /m<sup>2</sup> nach Einschätzung des Büros Junker und Kruse einen lokal angemessenen Worst-Case-Wert dar.

Bezüglich der von der Stadt Steinfurt herangezogenen Vergleichswerte ist ergänzend anzumerken:

Die dem Einzelhandelskonzept Steinfurt (Junker und Kruse, 2009, S. 9) entnommene Flächenproduktivität von 3.400 bis 4.000 Euro / m<sup>2</sup> stellt einen stärker pauschalen und ebenfalls bewusst hoch angesetzten Wert dar, der im Einzelhandelskonzept für eine exemplarische Ermittlung der Maximalgrößen einzelner Betriebe gemäß dem landesplanerischen Kongruenzgebot herangezogen wurde. Er gibt nicht die in der Stadt Steinfurt tatsächlich aktuell erzielte Flächenproduktivität in dieser Branche wieder.

Factory Outlet Center als spezieller Betriebstyp erzielen typischerweise besonders hohe Flächenproduktivitäten, die deutlich über denen des Facheinzelhandels liegen. Diesem Sachverhalt wurde seitens des Büros Junker und Kruse in der von der Stadt Steinfurt zitierten Verträglichkeitsanalyse (Junker und Kruse 2006 und 2010) Rechnung getragen. Eine Anwendbarkeit auf das Vorhaben in Rheine ist nicht gegeben

## **2.17 Sonstige Stellungnahmen**

Es wird festgestellt, dass von Seiten der nachfolgend genannten übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen vorgetragen wurden bzw. eingegangen sind:

Kreis Steinfurt, Steinfurt

IHK Nord Westfalen, Münster  
Amprion GmbH, Dortmund (220- und 380-kV-Netz-Betreiber)  
Thyssengas GmbH, Dortmund  
Handwerkskammer Münster, Münster  
Bischöfliches Generalvikariat, Münster  
Zentralrendantur Rheine, Rheine  
Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH, 48427 Rheine  
Feuerwehr Rheine  
Landesbüro der Naturschutzverbände NRW, Oberhausen  
Regionalverkehr Münsterland, Ibbenbüren  
Verkehrsgesellschaft der Stadt Rheine, Rheine  
Unitymedia NRW, Bochum  
Bauamt der Evangelischen Kirchen von Westfalen, Bielefeld  
Stadt Bad Bentheim  
Gemeinde Emsbüren  
Samtgemeinde Freren  
Stadt Greven  
Stadt Hörstel  
Gemeinde Hopsten  
Stadt Ibbenbüren  
Stadt Lingen  
Gemeinde Lünne  
Gemeinde Metelen  
Gemeinde Mettingen  
Gemeinde Neuenkirchen  
Gemeinde Nordwalde  
Stadt Ochtrup  
Gemeinde Ohne  
Gemeinde Recke  
Gemeinde Saerbeck  
Gemeinde Schapen  
Samtgemeinde Schüttorf  
Gemeinde Suddendorf  
Gemeinde Wettringen

## **II. Offenlegungsbeschluss**

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: "Westliche Innenstadt" der Stadt Rheine, nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen ist.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Der Änderungsbereich dieser Bebauungsplanänderung 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.