

## Vorlage Nr. 401/11

Betreff: **16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine**  
 Kennwort: "Ems-Galerie"

- I. **Beratung der Stellungnahmen**
  - 1. **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
  - 2. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
- II. **Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**
- III. **Feststellungsbeschluss**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

<b>Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"</b>	<b>07.12.2011</b>	<b>Berichterstattung durch:</b>	<b>Herrn Kuhlmann Herrn Aumann</b>				
TOP	<b>Abstimmungsergebnis</b>				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.		
<b>Rat der Stadt Rheine</b>	<b>13.12.2011</b>	<b>Berichterstattung durch:</b>	<b>Herrn Dewenter Herrn Kuhlmann</b>				
TOP	<b>Abstimmungsergebnis</b>				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.		

### Betroffene Produkte

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

## **VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat vom 10. Oktober 2011 bis einschließlich 10. November 2011 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt, d.h. insbesondere zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats 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 Feststellungsbeschluss zu fassen.

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

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

## **BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:**

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

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

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

E-Mail vom 11. Oktober 2011, 14:50 Uhr

#### **Inhalt:**

*„ich stelle fest, dass die Stadt Rheine zu meinen Eingaben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mir bislang keine schriftlichen Antworten übersandt hat. Ich erlaube mir diesen Sachverhalt zu monieren, auch im Bewusstsein, dass § 3 Abs. 2 Satz 4 Bau GB nicht verlangt, dass das Ergebnis der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen zum Entwurf eines Bebauungsplans den Einwendern vor dem Satzungsbeschluss mitgeteilt werden muss. Sofern aber im Rahmen der Abwägung durch die Verwaltung und den Stadtentwicklungsbeschluss Abwägungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vollzogen worden sind, die auf Angaben beruhen, die im weiteren Verfahren als unrichtig erweisen könnten, dürfte*

*sich der Sachverhalt nicht vor dem angestrebten Satzungsbeschluss heilen lassen. Weiterhin stelle ich fest, dass mir bislang eine Vielzahl von Anfragen im Zusammenhang mit diesem Themenkomplex nicht beantwortet wurde und somit meine Beteiligungsmöglichkeit eingeschränkt wird.*

*Exemplarisch erlaube ich mir die unten angeführte E-Mail anzuführen.*

"XXXX@versanet.de" <XXXX@versanet.de> hat am 1. Oktober 2011 um 12:34 geschrieben:

> Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder, liebe Angelika,  
> ich kann bislang keine schriftliche Antwort in dieser Angelegenheit verzeichnen.

> Beste Grüße

>

> XXXX

> Sacharowstraße X

> 48432 Rheine

>

> ----- Ursprüngliche Nachricht -----

> Von: "XXXX@versanet.de" <XXXX@versanet.de>

> An: "Kordfelder, Dr. Angelika" <Dr.Angelika.Kordfelder@rheine.de>

> Datum: 14. September 2011 um 08:35

> Betreff: Fwd: Fwd: Fwd: Anregung nach § 24 GO NRW

> Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder liebe Angelika,

> ich kann bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Antwort verzeichnen und erwarte zeitnah eine positive Antwort.

> Schönen Gruß

>

> XXXX

> Sacharowstraße X

> 48432 Rheine

>

> ----- Ursprüngliche Nachricht -----

> Von: "XXXX@versanet.de" <XXXX@versanet.de>

> An: "Kordfelder, Dr. Angelika" <Dr.Angelika.Kordfelder@rheine.de>

> Datum: 29. Juli 2011 um 22:10

> Betreff: Fwd: Fwd: Anregung nach § 24 GO NRW

> Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder,

> liebe Angelika,

> leider habe ich noch keine Antwort zum Umsetzungsstand erhalten.

> Vielen Dank für die Bemühungen.

> Beste Grüße

>

> XXXX

> Sacharowstraße X

> 48432 Rheine

> ----- Ursprüngliche Nachricht -----

> Von: "XXXX@versanet.de" XXXX@versanet.de>

> An: "Kordfelder, Dr. Angelika" <Dr.Angelika.Kordfelder@rheine.de>

> Datum: 29. Mai 2011 um 10:47

> *Betreff: Fwd: Anregung nach § 24 GO NRW*  
> *Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder,*  
> *liebe Angelika,*  
> *auf eine förmliche Behandlung dieser Anregung nach § 24 GO NRW im zuständigen Fachausschuss (HFA) kann verzichtet werden, weil Sie mir zugesichert haben, dass diese Anregung von der Verwaltung als Optimierungsvorschlag für das Verwaltungshandeln angesehen wird. Insofern wird die Stadt Rheine ihre Forderung gegenüber den Eigentümer in Kürze durchsetzen. Danke.*

>

>

> *Schönen Gruß*

>

> *XXXX>*

> *Sacharowstraße X*

>

> *48432 Rheine*

> *----- Ursprüngliche Nachricht -----*

> *Von: "XXXX@versanet.de" XXXX@versanet.de>*

> *An: "Kordfelder, Dr. Angelika" <Dr.Angelika.Kordfelder@rheine.de>*

> *Datum: 28. April 2011 um 20:24*

> *Betreff: Anregung nach § 24 GO NRW*

> *Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder,*

>

*der Hertie-Eigner 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 Zwangsvollstreckung 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. Bitte bestätigen Sie den Eingang der Anregung und zeigen das weitere Verfahren auf.*

>

>

> *Mit freundlichen Grüßen*

>

> *XXXX>*

> *Sacharowstraße X*

> *48432 Rheine*

> *Tel.: XXXX*

*Auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt (11. Oktober 2011) kann ich zu dieser Anfrage noch keine Antwort der Stadtverwaltung verzeichnen.*

*Bitte betrachten Sie den gesamten aufgeführten Sachverhalt als Einwendung im Rahmen der nunmehr vollzogenen Offenlage zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine; Kennwort: Ems-Galerie. Danke“*

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass die Anregungen im Rahmen der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB bereits im zuständigen Fachausschuss beraten worden sind. Die letztendliche Entscheidung über die Abwägungsergebnisse obliegt jedoch dem Rat der Stadt Rheine. Erst nach abschließenden Beratung über den zu treffenden Feststellungsbeschluss im Rat wird dem Einwohner das Abwägungsergebnis schriftlich mitgeteilt. Der Einwohner ist schriftlich über diese Verfahrensweise informiert worden. Darüber hinaus ist anzumerken, dass sich der Einwohner bereits über das Informationssystem der Stadt Rheine über das Ergebnis der Abwägung seiner Anregungen im Stadtentwicklungsausschuss informiert hat, wie die z.B. die nachfolgende Anregung 1.6 belegt.

**1.2 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X, 48432 Rheine;**  
E-Mail vom 13. Oktober 2011, 15:03 Uhr

Inhalt:

*„zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: Ems-Galerie hat der Stadtentwicklungsausschuss am 28. September 2011 die Offenlage beschlossen. Im Rahmen dieser Offenlage erhebe ich unter Bezug auf das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine die folgende Einwendung:*

*Im Rahmen der Aktualisierung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes der Stadt Rheine wurden auf Seite 132 ff vielfältige - nicht abschließende Maßnahmen - zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes Rheine angeführt. Insofern habe ich mit Schreiben vom 30. Juli 2011 den angeführten Bürgerantrag nach § 24 GO NRW eingereicht:*

*Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder,*

*liebe Angelika,*

*im Kernbereich der Innenstadtbereich ist seit vielen Monaten mit dem ehemaligen Schuhgeschäft Overmann an der Emsstraße ein Schuhgeschäft aufgegeben worden. Die Nachfolge übt die Firma Robers im Bülthof aus. Dennoch ist noch immer die Werbeanlage angebracht und nicht entfernt worden. Im Jahr 2006 hat die Stadt Rheine ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen. In diesem Konzept wird der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt aufgezeigt. Für diesen zentralen Versorgungsbereich wurden umfangreiche Empfehlungen zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes Rheine Innenstadt beschlossen (Seite 132 ff). Beispielhaft erlaube ich mir zwei Überschriften anzuführen: Hohe architektonische und städtebauliche Ansprüche durchsetzen! Eigenimage und Außendarstellung verbessert. Zu den Pflichtaufgaben einer Kommune gehört im Rahmen der Stadtplanung die Stadtgestaltung und die Stadtbildpflege. Neben dem Einzelhandels- und Zentren-*

konzept hat die Stadt Rheine zur Durchführung dieser Aufgabe auch Satzungen erlassen. So hat die Stadt Rheine am 08. März 2001 eine Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen und Gebäudefassaden für den Kernbereich der Innenstadt erlassen (A61 - 02).

Zum räumlichen Geltungsbereich gehört auch die Emsstraße und damit die angesprochene Werbeanlage des ehemaligen Schuhhauses Overmann. Neben dem aufgezeigten räumlichen Geltungsbereich regelt die Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen und Gebäudefassaden für den Kernbereich der Innenstadt (A61 - 02) in § 2 den sachlichen Geltungsbereich.

Demnach gilt diese Satzung für Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) im Sinne des § 13 BauO NRW. Danach sind Werbeanlagen alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum oder von öffentlichen genutzten Flächen aus sichtbar sind.

Zu den Werbeanlagen gehören auch die erforderlichen konstruktiven nicht transparent wirkenden Elemente, auf denen die Werbung befestigt ist. An dem ehemaligen Schuhhaus Overmann ist die Außenwerbung immer noch vorhanden. Diese Außenwerbung ist somit noch immer sichtbar, obwohl ein Schuhhaus Overmann an dieser Stelle schon seit vielen Monaten nicht mehr geführt wird. Insofern ist für diese ortsfeste Einrichtung, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dient und vom öffentlichen Verkehrsraum oder von öffentlichen genutzten Flächen aus sichtbar ist, seit vielen Monaten mit de

Aufgabe und der Fortführung unter dem Namen Robers im Bülthof die sachliche Grundlage nach § 2 der Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen und Gebäudefassaden für den Kernbereich der Innenstadt entfallen.

Auch für die zu den Werbeanlagen gehörenden erforderlichen konstruktiven nicht transparent wirkenden Elemente, auf denen die Werbung befestigt ist, ist die sachliche Grundlage entfallen.

Insofern rege ich nach § 24 GO NRW an, die erteilte Genehmigung zu widerrufen und den Eigner der Liegenschaft zu verpflichten die Werbeanlagen zu entfernen. Für den Fall, dass der Eigner der Aufforderung nicht nachkommt, könnten weitere rechtliche Schritte wie die Entfernung der Außenwerbung auf Kosten des Eigner angezeigt werden. Damit der Stadt Rheine kein finanzieller Schaden für eine kostenpflichtige Entfernung der Außenwerbung verbleibt, sollte dem Eigne parallel angezeigt werden, dass die Kostenerstattung auch im Rechtsweg betrieben wird“.

Beste Grüße  
XXXX  
Sacharowstraße X  
48432 Rheine

Da bislang in diesem Sinne nicht gehandelt wurde, besteht Grund zur Annahme, dass eine Stärkung des Einzelhandelsstandortes durch niedrigschwellige Maßnahmen durch die Stadt Rheine nicht gewünscht sind.

Weiterhin rege ich die Umsetzung der beschriebenen Maßnahme an. Danke.“

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass die Beseitigung von Werbeanlagen nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung ist, außerdem liegt das angesprochene Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung.

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

E-Mail vom 13. Oktober 2011, 15:09 Uhr

#### Inhalt:

*„zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: Ems-Galerie hat der Stadtentwicklungsausschuss am 28. September 2011 die Offenlage beschlossen. Im Rahmen dieser Offenlage erhebe ich unter Bezug auf das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine die folgende Einwendung:*

*Im Rahmen der Aktualisierung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes der Stadt Rheine wurden auf Seite 132 ff vielfältige - nicht abschließende Maßnahmen - zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes Rheine angeführt.*

*Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder, liebe Angelika,*

*zu den Pflichtaufgaben einer Kommune gehört im Rahmen der Stadtplanung die Stadtgestaltung und die Stadtbildpflege. Zur Durchführung diese Aufgabe hat die Stadt Rheine auch Satzungen erlassen. So hat die Stadt Rheine am 08. März 2001 eine Satzung über die Gestaltung von Werbeanlage und Gebäudefassaden für den Kernbereich der Innenstadt erlassen (A61 - 02). Im Kernbereich der Innenstadtbereich ist seit vielen Monaten mit dem ehemaligen Hertie-Kaufhaus ein Leerstand zu beklagen, auf dessen Revitalisierung nicht nur die Bürgerschaft wartet.*

*Konkrete Schritte zur Revitalisierung und die Anwendung aller kommunalen Handlungsmöglichkeiten sind nicht nachvollziehbar. In diesem Zusammenhang verweise ich auf die von Ihnen im Mai 2011 gegebene Zusicherung nach § 38 Verwaltungsverfahrensgesetz (§ 38 VwVfG). Den aktuellen Umsetzungsstand habe ich mit separater E-Mail nachgefragt.*

*Neben dem bereits aufgezeigten räumlichen Geltungsbereich regelt die Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen und Gebäudefassaden für den Kernbereich der Innenstadt (A61 - 02) in § 2 den sachlichen Geltungsbereich. Demnach gilt diese Satzung für Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) im Sinne des § 13 BauO NRW. Danach sind Werbeanlagen alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum oder von öffentlichen genutzten Flächen aus sichtbar sind. Zu den Werbeanlagen gehören auch die erforderlichen konstruktiven nicht transparent wirkenden Elemente, auf denen die Werbung befestigt ist. An dem ehemaligen Hertie Kaufhaus ist die Außenwerbung immer noch vorhanden. Diese Außenwerbung ist somit noch immer sichtbar, obwohl ein Warenkaufhaus Hertie an dieser Stelle schon seit vielen Monaten nicht mehr geführt wird. Insofern ist für diese ortsfeste Einrichtung, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dient und vom öffentlichen Verkehrsraum oder von öffentlichen genutzten Flächen aus sichtbar ist, seit vielen Monaten mit der Schließung des Warenkaufhauses die sachliche Grundlage*

*nach § 2 der Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen und Gebäudefassaden für den Kernbereich der Innenstadt entfallen. Auch für die zu den Werbeanlagen gehörenden erforderlichen konstruktiven nicht transparent wirkenden Elemente, auf denen die Werbung befestigt ist, ist die sachliche Grundlage entfallen.*

*Insofern rege ich nach § 24 GO NRW an, die erteilte Genehmigung zu widerrufen und den Eigner des Hertie-Kaufhauses zu verpflichten die Werbeanlagen zu entfernen. Für den Fall, dass der Eigner der Aufforderung nicht nachkommt, könnten weitere rechtliche Schritte wie die Entfernung der Außenwerbung auf Kosten des Eigners angezeigt werden. Damit der Stadt Rheine kein finanzieller Schaden für eine kostenpflichtige Entfernung der Außenwerbung verbleibt, sollte dem Eigner parallel aufgezeigt werden, dass die Kostenerstattung auch im Rechtsweg betrieben wird.*

*Beste Grüße  
XXXX  
Sacharowstraße X  
48432 Rheine*

*Da bislang in diesem Sinne nicht gehandelt wurde, besteht Grund zur Annahme dass eine Stärkung des Einzelhandelsstandortes durch niedrigschwellige Maßnahmen durch die Stadt Rheine nicht gewünscht sind.  
Weiterhin rege ich die Umsetzung der beschriebenen Maßnahme an. Danke.“*

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass die Beseitigung von Werbeanlagen nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung ist, außerdem liegt das angesprochene Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung

**1.4 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X, 48432 Rheine;**  
E-Mail vom 16. Oktober 2011, 11:27 Uhr

Inhalt:

*„zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort Ems-Galerie hat der Stadtentwicklungsausschuss am 28. September 2011 die Offenlage beschlossen. Im Rahmen dieser Offenlage erhebe ich folgende Einwendung:*

*Durch die Projektentwicklung soll im Bereich „Im Coesfeld“ ein urbanes, gemischt genutztes Quartier mit einem Einkaufszentrum mit maximal 14.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und gastronomischen Nutzungen auf maximal 2.000 m<sup>2</sup> mit Wohnen und Büro- und Praxisräumen geschaffen werden. Die Stellplätze sollen im Komplex integriert werden. Im Rahmen der Umsetzung der Planung wird erheblich in das Gebiet eingegriffen. Das geplante Einkaufszentrum wird insgesamt über eine große Baumasse verfügen.*

*Das Einkaufszentrum soll die Ems in baulicher Hinsicht einbeziehen. Um die Durchgängigkeit zur Ems aus dem Gebäude heraus zu sichern, soll die bestehende Hochwasserschutzmauer, entgegen ökologischen Erkenntnissen und Entwick-*

lungen, modifiziert werden, weil sie als städtebauliches Hindernis gewertet wird. Weiterhin soll im Bereich der sog. Bastion innerhalb der Hochwasserschutzmauer durch die Ausbildung einer Loggia über den Emsuferweg der Gebäudekomplex in Richtung Wasser geöffnet werden. Die bestehende Hochwasserschutzmauer wird dabei in Teilen zurückgebaut. Dabei entsteht eine Differenz zur heutigen Oberkante. Hierfür sollen mobile Elemente angeschafft werden. Die Kosten der Modifizierung, die Kosten der mobilen Elemente, die Kosten des Rückbau, die Kosten der Einlagerung der mobilen Elemente, die Kosten für die Installierung der mobilen Elemente bei Eintreten einer Gefahrenlage, die Kosten der Deinstallierung der mobilen Elemente nach einer Gefahrenlage und die Kosten der Ersatz- und Neuanschaffung von mobilen Elementen soll die Stadt Rheine tragen. Weiterhin besteht für die Stadt Rheine das Kostenrisiko für den Fall, dass eine Gefahrenlage eingetreten ist und der durch die mobilen Elemente beabsichtigte Schutz der Güter, aus welchen Gründen auch immer, nicht ausreichend erfolgt. Insofern belastet die Stadt Rheine mit dieser Variante den kommunalen Haushalt und zukünftige Generationen. Diese Belastung ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass der Bebauungsplan Nr. 10 h aus dem Jahr 1976 die rechtliche Grundlage zum Bau der Hochwasserschutzmauer entlang der Ems liefert. Der Bau der Hochwasserschutzmauer zwischen der Emsmühle im Norden und der Ludgeribrücke im Süden war die Voraussetzung zur Neufestsetzung der Hochwassergrenze. Ohne Hochwasserschutzmaßnahmen hätten alle Bereiche, die innerhalb des natürlichen Hochwasserbereiches liegen, baulich nicht mehr genutzt werden dürfen, z.B. alle

Grundstücke im Bereich der Straße „Im Coesfeld“. Insofern ist der vorgesehene Eingriff aus rechtlichen Gründen nicht zulässig, wird Kosten für die Allgemeinheit und kann Kosten für spätere Generationen verursachen. Es ist zu beachten, dass der Bereich „Im Coesfeld“ an zentraler Lage innerhalb der westlichen Innenstadt direkt angrenzend an das Emsufer liegt.

Das Emsufer ist im Bereich der 13. Änderung als innerstädtisches Ufer ausgebildet, mit einer Fuß- und Radwegeverbindung als Emsuferweg, der durch eine Hochwasserschutzmauer von den westlich angrenzenden bebauten Flächen abgegrenzt wird. Die Ems ist die natürliche Grenze zu den Bauflächen auf der Ostseite des Gewässers. Das Plangebiet liegt im Bereich der Rheiner Höhen direkt in der Innenstadt von Rheine. Geomorphologisch ist das Areal Teil des pleistozänen linksseitigen Uferwalls der Ems. Das Plangebiet weist auf Grund seiner direkten Lage im Emstal erhebliche Höhenunterschiede auf. Der höchste Punkt im Plangebiet ist mit 39,1 m über NN der Kreuzungsbereich Münsterstraße/Emsstraße. Das Niveau fällt in Richtung Kardinal-Galen-Ring ab auf 38,2 m über NN (Kreuzung Münsterstraße/Kardinal-Galen-Ring). Das Gefälle in Richtung Ems ist noch erheblicher: im Bereich Im Coesfeld/Emsstraße liegt das Niveau bei 34,5 m über NN, der tiefste Punkt im Plangebiet stellt der Bereich Im Coesfeld/Im Katthagen dar mit 33,3 m über NN. Anthropogener Bodentyp ist Plaggenesch. Durch vorhandene Bebauung und Versiegelung ist bereits ein Teil der natürlichen Fauna und Flora zurückgedrängt worden.

Durch die angestrebte Modifizierung der Hochwasserschutzmauer auf das Niveau des HQ 100 entsteht eine Differenz zum HQ 250, die der jetzigen Höhe der Hochwasserschutzmauer entspricht. Ein Ausgleich mit mobilen Hochwasser-schutzelemente soll erfolgen. Die Detailplanung steht hierzu jedoch noch aus und wurde im Rahmen der bisherigen Planung auch nicht vorgestellt.

*Der Rückbau der bestehenden Hochwasserschutzmauer, die gleichzeitig die rechtliche Grundlage für den bestehenden Bebauungsplan 10 h Kennwort Westliche Innenstadt ist, stellt einen Eingriff dar. Dieser Eingriff erfolgt vor dem Hintergrund, dass mit der Zahl der Menschen in Wohnlagen an Flüssen das Risiko wächst. Unabhängig von der Gewässergröße können in der Zukunft, fernab der gewohnten Hochwasserszenarien, Überschwemmungen entstehen. Umwelt- und Klimaschutzminister Johannes Remmel sagte hierzu am 18.06.2011 in Düsseldorf: "Es gibt Anzeichen dafür, dass der Klimawandel die Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen insbesondere durch lokale Starkregenereignisse vergrößert."*

*Infolge des globalen Klimawandels werden die Hochwasser also eher zunehmen. Prognostiziert werden für NRW zunehmende Niederschläge und Wasserabflüsse in den Wintermonaten, die häufiger als bisher zu Hochwasser führen können. Zwar kann die Anzahl der Hochwasser-Ereignisse konstant bleiben, dafür werden aber die Wassermengen beim einzelnen Hochwasser steigen. Die Europäische Union hat für ihre Mitgliedsländer das „Hochwasserrisiko-Management“ nun verbindlich vorgeschrieben. Die europäische Richtlinie zum Hochwasserrisiko-Management ist inzwischen auch deutsches Recht. Demnach erfolgt bis 2015 die Identifikation bestehender Risiken und die Festlegung von Zielen und Maßnahmen in Hochwasserrisiko-Managementplänen. Sie werden erstmalig bis Ende 2015 für die signifikanten Gewässer erstellt und alle sechs Jahre fortgeschrieben. Konkret bedeutet dies, dass Flächen auch komplett von hochwassergefährdeten Nutzungen freigehalten werden müssen. Wo das Risiko zu hoch ist, sollen zukünftig keine neuen Siedlungen oder andere bauliche Nutzungen mehr entstehen, um einen weiteren Anstieg der Schadenspotenziale zu vermeiden. Vor diesem Hintergrund ist auch jede bauliche Veränderung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 h Kennwort: „Westliche Innenstadt“ zu sehen und rechtlich nicht zulässig. Ebenso gilt diese Betrachtungsweise für eine Veränderung des bestehenden bzw. vorhandenen Hochwasserschutzes, also dem an der Ems aus dem Jahr 1976.*

*Insofern ist es nicht nachvollziehbar, dass der bestehende und vorhandene Hochwasserschutz modifiziert werden soll. Dieses geschieht nur vor dem Hintergrund, dass der bestehende Bereich durch ein Einkaufszentrum versiegelt werden soll, in dem bislang das Wasser bei Starkregenfällen und Überschwemmungen versickern kann. Zukünftig würde die Kraft des Wassers aus Überschwemmungen oder Starkregenfällen durch die beabsichtigte Bebauung auf ganz unterschiedliche Art und Weise in dem Naturraum wirken. Auch sind Wirkungen durch diese Veränderungen auf den gegenüberliegenden Emsuferbereich - dem Timmermanufer - nicht ausgeschlossen. Für diesen Bereich soll ein Hochwasserschutz errichtet werden. Dieser Hochwasserschutz ist an den aktuellen Gegebenheiten angepasst. Da sich diese Gegebenheiten durch die Planungen der Ems-Galerie verändern, bedarf es bei der Gestaltung des Hochwasserschutzes am Timmermanufer und im Bereich des Bebauungsplanes 10 h Kennwort Westliche Innenstadt eine neue abgestimmte Planung. Diese Planung liegt aber nicht vor, weil wie in der Begründung zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Kennwort: „Westliche Innenstadt“ ausgeführt, die Detailplanung noch aussteht. Fasst man die derzeit vorliegenden Informationen über Klimaänderungen in*

*Nordrhein-Westfalen zusammen, so ergibt sich stattdessen die Notwendigkeit von Anpassungen für den Hochwasserschutz.*

*Wir müssen im Zuge des Klimawandels damit rechnen, dass die Extremereignisse zunehmen. Darauf müssen wir uns einstellen, sagte der Leiter des Meteorologischen Observatoriums Wolfgang Fricke im Juli 2011 auf dem Hohenpeißenberg. Die Stadt Rheine geht mit der geplanten Modifizierung des Hochwasserschutzes einen umgekehrten Weg.“*

#### Abwägungsempfehlung:

Bezüglich des Hochwasserschutzes wird festgestellt, dass eine Reduzierung der Hochwassersicherungshöhe nicht vorbereitet wird. Die zurzeit bestehende Hochwassersicherungsmarke – HQ 250 + 0,50 m – wird auch weiterhin beibehalten. Es erfolgt somit gegenüber der jetzigen Hochwassersicherung kein Rückschritt. Es wird lediglich die feste Betonmauer in einem Abschnitt durch mobile Elemente ersetzt. Der Bereich der Innenstadt ist auch weiterhin genauso gegen Hochwasser geschützt wie zum jetzigen Zeitpunkt. Die Innenstadt bleibt damit auch bei Zunahme von Starkregenfällen oder Hochwassersituationen auf Grund des Klimawandels auf dem jetzigen Niveau gegen diese Naturereignisse gesichert.

Die Kostenübernahme für diese Modifizierung durch den Investor wird durch den noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag gesichert. Der kommunale Haushalt wird damit nicht belastet.

Die Hochwasserschutzmauer – auch bei Ersatz einzelner Abschnitte durch mobile Elemente – ist der Garant für eine bauliche Tätigkeit auf der Westseite der Innenstadt von Rheine. Die Einbindung der Mauer in den Hochwasserschutz hat Eingang gefunden in die Neuberechnung der Hochwasserschutzbereiche durch die zuständige Fachbehörde/Bezirksregierung Münster, die mit der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Ems vom 28. 12. 2001 wirksam wurde. Bauliche Aktivitäten sind deshalb auch weiterhin zulässig.

Bei der Beurteilung des Abflusses des Niederschlagwassers aus dem überplanten Bereich ist nicht die gegenwärtige Situation als Grundlage zu nehmen, sondern die Inhalte des geltenden Planungsrechtes für die projektierte Grundfläche der Ems-Galerie. Dabei ist auf Basis der Festsetzung des Bereiches als Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 1,0 eine 100% Versiegelung mit Gebäuden, Stell- oder Rangierflächen zulässig. Die nicht als Kerngebiet festgesetzten Areale des Änderungsbereiches sind als Verkehrs- oder Stellplatzflächen ausgewiesen und können ebenfalls vollständig befestigt werden. Die vollflächige Versiegelung hat Eingang gefunden in die Aufstellung des zentralen Abwasserplanes der Stadt Rheine, die Realisierung der Ems-Galerie führt damit nicht zu einer signifikanten Erhöhung der abzuleitenden Menge von Oberflächenwasser.

Die Stadt Rheine nimmt damit insgesamt ihre Aufgabe zur Sicherung der Bevölkerung und von Gebäuden in der Innenstadt wahr und leitet keine Rückschritte in der Hochwassersicherung ein.

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

E-Mail vom 16. Oktober 2011, 18:03 Uhr

### Inhalt:

*zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort Ems-Galerie hat der Stadtentwicklungsausschuss am 28. September 2011 die Offenlage beschlossen. Im Rahmen dieser Offenlage erhebe ich folgende Einwendungen:*

*1.) Für die verkehrliche Erschließung der Ems-Galerie ist Grunderwerb erforderlich. Die Kosten für den Grunderwerb sind nicht im Haushaltsplan der Stadt Rheine enthalten.*

*2.) Für die verkehrliche Erschließung der Ems-Galerie sind keine Haushaltsmittel im kommunalen Haushalt und der mittelfristigen Finanzplanung veranschlagt, obwohl die Stadt Rheine Träger der Ausbaukosten ist.*

*3.) Für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Haushaltsmittel im kommunalen Haushalt veranschlagt, obwohl die Stadt Rheine die Kosten zu tragen hat.*

*4.) Es liegt kein privatrechtlicher Gestattungsvertrag vor, der im Zusammenhang mit der Projektverwirklichung zwingend erforderlich ist.*

*5.) Es liegt kein städtebaulicher Vertrag vor.*

*6.) Die schematische Darstellung der Angebotssituation in der städtebaulichen Verträglichkeitsstudie beinhaltet Flächen, die als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen sind, obwohl diese Flächen außerhalb des zentralen Versorgungsgebietes liegen. Die Karte in der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse ist somit falsch.*

*7.) 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.*

*8.) Im Rahmen des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages sind alle Kosten der Änderungen und Anpassungen, die durch das Bauvorhaben bedingt sind, dem Investor zu übertragen. Auch die anfallenden verwaltungsinternen Planungskosten sind dem Investor in Rechnung zu stellen. Ansonsten würde ein Verstoß gegen die seit dem 01.03.2008 geltende Richtlinie der Stadt Rheine entstehen.*

*9.) Durch die geplante Ems-Galerie sind nicht unerhebliche negative Auswirkungen für die Umlandkommunen zu erwarten. Insoweit wird auf die städtebauliche Verträglichkeitsstudie verwiesen. Da bei Teilbranchen mit negativen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, die für die Umlandgemeinden von Bedeutung sind, wird der rechtlich zulässige Rahmen verlassen. Insofern ist die Verkaufsfläche auf das rechtlich zulässige Maß zu reduzieren.*

10.) *Bislang wurden der Öffentlichkeit konkrete Pläne zur Ems-Galerie, die das Maß der Bebauung abbilden, alle Fronten aufnehmen, die Passagen aufzeigen, die Parkflächen darstellt, das Umfeld aufzeigt und auch die Erschließung verdeutlicht vorenthalten. Alternativ muss festgestellt, dass außer den Planungsstudien keine weiteren Pläne vorliegen. Aufgrund der besonderen Bedeutung bedarf es eine 3 d Darstellung der Planung. Diese Pläne sind der Öffentlichkeit unverzüglich aufzuzeigen, damit die Transparenz im Verfahren gewährleistet wird.*

11.) *Das Schallschutzgutachten hat falsche Grundlagen und bezieht nicht die aktuellen Planungsänderungen ein.*

12.) *Das Verkehrsgutachten hat falsche Grundlagen und bezieht nicht die aktuellen Änderungen ein.*

13.) *Es sind noch immer nicht alle Flächen gesichert.*

14.) *Die Zahl der Stellplätze entspricht nicht der Bauordnung NRW und bedarf einer Anpassung, da eine Ablösung von Stellplätzen in der unmittelbaren Nähe zum Objekt ausgeschlossen ist.*

15.) *Insofern ist der bisherige Parkflächenanteil entsprechend den der Bauordnung NRW erforderlichen Stellplätze am Objekt sicher zu stellen (über 700 Stellplätze statt über 400 Stellplätze).*

16.) *Ansonsten kann im weiteren Verfahren keine Baugenehmigung für die Ems-Galerie erteilt werden.*

17.) *Durch die Anpassung der Stellplatzzahl an die erforderlichen nach der Bauordnung Stellplätze ergibt sich eine neue Dimensionierung des Projektes und erheblich mehr Verkehre. Diese Verkehre sind aber nicht im Schallschutzgutachten und im Verkehrsgutachten berücksichtigt. Insofern entspricht das Schallschutzgutachten und das Verkehrsgutachten nicht den Realitäten.*

18.) *Insofern ist bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt, und nicht erst bei der Erteilung der Baugenehmigung, der nach der Bauordnung erforderliche Stellplatzbedarf nachzuweisen. Ebenso sind auf dieser Basis die verkehrlichen Auswirkungen zu ermitteln.*

19.) *Sollte nur ein Stellplatznachweis für knapp über 400 PKW realisiert werden können, sind die Verkaufsflächen entsprechend zu reduzieren und das Gesamtkonzept zu überarbeiten.*

20.) *Da es sich sowohl bei der Anpassung der Stellplätze auf über 700 Stellplätze als auch bei der Anpassung der Verkaufsflächen auf knapp 400 Stellplätze jeweils um erhebliche maßgebliche konzeptionelle Anpassungen handelt, ist das förmliche Verfahren mit einer erneuten vorgezogenen Bürgerbeteiligung neu zu starten.“*

Abwägungsempfehlung:

Zu 1 – 3) 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 4) Es wird nicht deutlich, in welchem Zusammenhang der fehlende Gestattungsvertrag moniert wird. Unabhängig davon ist festzustellen, dass es im Rahmen der Erarbeitung von Bauleitplänen nicht zwingend erforderlich ist, Gestattungsverträge abzuschließen.

Zu 5) Es wird festgestellt, dass der städtebauliche Vertrag gegenwärtig erarbeitet wird. Generell ist der Abschluss eines entsprechenden Vertrages jedoch nicht Voraussetzung, um Flächennutzungsplanänderungen wirksam werden zu lassen.

Zu 6) Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im nunmehr rd. fünf Jahre alten Einzelhandelskonzept 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, dass die Ems-Galerie innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt. Die angesprochene Kartendarstellung ist vor diesem Hintergrund nicht als „falsch“ zu bezeichnen.

Zu 7) Der Anregung wird entsprochen, die Straße „Katthagen“ wird auf 6,00 m verbreitert.

Zu 8) Im Rahmen des gegenwärtig in Arbeit befindlichen städtebaulichen Vertrages wird die Übernahme von Kosten für die Änderung oder Anpassung, die durch das Bauvorhaben der „Ems-Galerie“ hervorgerufen werden, geregelt. Die Erhebung von Planungskosten erfolgt nach der genannten Richtlinie 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 öffentlichen Interesse zur Quartiersentwicklung eindeutig die erste Präferenz genießt – auf die Erhebung von Planungskosten verzichtet.

Zu 9) Die angesprochene Wirkungsanalyse untersucht u.a. die Auswirkungen der „Ems-Galerie“ auf die Umlandgemeinden. Das Gutachten kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass für diese Gemeinden absatzwirtschaftliche, aber keine gravierenden städtebaulichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Auf Grund dieser Aussage ist die Galerie in der geplanten Größenordnung zulässig. Dem Abwägungsgebot und dem Gebot der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen. Diese Einschätzung wird durch die Zu-

stimmung der Bezirksplanungsbehörde und der IHK zum Konzept komplementiert. Eine Reduzierung der Verkaufsflächen ist damit nicht erforderlich.

Zu 10) Die architektonische Ausformung des Baukörpers ist nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan.

Zu 11) Der schalltechnischen Beurteilung liegt der Entwurf für die Umgestaltung der Kreuzung Kardinal-Galen-Ring/Münsterstraße zu Grunde. Nach Auskunft des Gutachters ergeben sich aus der zwischenzeitlich veränderten Verkehrsführung – Aufgabe der separaten Rechtsabbiegespur – keine Änderungen an den Inhalten des Gutachtens. Das Gutachten hat demnach auch weiterhin Bestand.

Zu 12) Das Verkehrsgutachten ist – entsprechend der Aufgabe der bisher geplanten Rechtsabbiegespur auf den Kardinal-Galen-Ring zugunsten einer weiteren Fahrspur im Straßenraum der Münsterstraße – zwischenzeitlich angepasst worden. Diese geänderte Fassung ist Bestandteil der Begründung des verbindlichen Bauleitplanes. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanes wird auf dieses Detail der Erschließung nicht eingegangen, hier wird vielmehr auf den Anschluss über die Münsterstraße an den Kardinal-Galen-Ring abgezielt (vgl. Begründung Kapitel 5.3)

Zu 13) Die Änderung des Flächennutzungsplanes gibt die beabsichtigte Entwicklung von Flächen vor. Dabei ist es nicht erforderlich, dass zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses auch tatsächlich alle überplanten Flächen für die Ems-Galerie dem Investor eigentumsmäßig zur Verfügung stehen.

Zu 14 - 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 exakt 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).

Damit entsprechen die angesprochenen Gutachten den auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Verkaufsflächen, die Ergebnisse sind damit exakt auf die Bauleitplanverfahren bezogen. Eine Anpassung oder ein Neustart der Verfahren ist insoweit nicht erforderlich.

Bezüglich einer – zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht beabsichtigten – Ablösung von Stellplätzen ist anzumerken, dass generell innerhalb der Innenstadt von Rheine die Möglichkeit besteht, notwendige Stellplätze abzulösen.

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

E-Mail vom 11. Oktober 2011, 14:13 Uhr

Inhalt:

zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort Ems-Galerie hat der Stadtentwicklungsausschuss am 28. September 2011 die Offenlage beschlossen. Im Rahmen dieser Offenlage erhebe ich unter Bezug auf das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine die folgende Einwendung:

Im Rahmen der Vorlage 230/11 war folgende Eingabe abzuwägen:

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.

Hierzu hat der Stadtentwicklungsausschuss folgende Abwägung getroffen:

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 Bauleitplanverfahren 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. (Anmerkung der Verwaltung: Ende des Zitates aus der Vorlage)

Der aufgezeigte Sachverhalt wurde mit der Einwendung überhaupt nicht tangiert. Vielmehr wurde der Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 21. Juni 2011 und das Ortsrecht der Stadt Rheine angesprochen, welches Grundlage für die amtliche Bekanntmachung ist. Insofern wird erneut aufgezeigt, dass die amtliche Bekanntmachung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine

*ne vom 25. Juni 2011 Kennwort Ems-Galerie – hier Änderungsbeschluss sowie Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung auf dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses Planung und Umwelt der Stadt Rheine vom 21. Juni 2011 beruht. Die darin festgesetzte Frist umfasst jedoch nicht drei Wochen nach der öffentlichen Bürgerinformation. Die gesetzte Frist entspricht nicht dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses und den Richtlinien des Rates der Stadt Rheine. Insofern wird ergänzend ein Abwägungsfehler im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung moniert. Weiterhin verbleibt es bei der Feststellung, dass die amtliche Bekanntmachung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine vom 25. Juni 2011 Kennwort Ems-Galerie – hier Änderungsbeschluss sowie Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung - auf dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses Planung und Umwelt der Stadt Rheine vom 21. Juni 2011 beruht. Die darin festgesetzte Frist umfasst jedoch nicht drei Wochen nach der öffentlichen Bürgerinformation.“*

#### Abwägungsempfehlung:

Es wird nochmals festgestellt, dass die – für die Feststellung von Verfahrensfehlern maßgebliche ortsübliche Bekanntmachung – keine Fehler aufwies; die gesetzlich bzw. sich aus der einschlägigen Kommentierung ergebenden Fristen sind eingehalten worden. Der angezeigte Sachverhalt – Start des Aushanges vor der Bürgerversammlung in der Stadthalle – ist durch die aufgeführte Abwägung im Stadtentwicklungsausschuss als verfahrenskonform eingestuft worden und ist damit nicht als Verletzung der Vorgaben des Rates für Bürgerbeteiligungen anzusehen.

#### **1.7 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X, 48432 Rheine;** E-Mail vom 14. Oktober 2011, 11:55 Uhr

#### Inhalt:

*„zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: Ems-Galerie hat der Stadtentwicklungsausschuss am 28. September 2011 die Offenlage beschlossen. Im Rahmen dieser Offenlage erhebe ich unter Bezug auf vorzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit folgende Einwendung:*

*Nach der Vorlage vom 28. September 2011 wurde durch einen Bürger darauf hingewiesen, dass die städtebauliche Verträglichkeitsstudie nicht einen möglichen Kaufkraft-Verlust durch die Schließung der Kaserne Bentlage für Rheine und das Umland beinhaltet. Das mittlere Transporthubschrauber-Regiment 15 sei mit seinen rund 1700 Soldaten und Zivilbeschäftigten eine wirtschaftliche Größe in Rheine und der Region. Die Bruttolohnsumme des Verbandes würde mit 51 Millionen Euro pro Jahr beziffert. Rund 49% der in der Theodor-Blank-Kaserne Beschäftigten seien in Rheine und Umgebung wohnhaft, etwa 48% in einem Umkreis von 45 Kilometern.*

*Hierzu traf der Stadtentwicklungsausschuss auf Vorschlag der Verwaltung folgende einstimmige Abwägung: Zum aktuellen Zeitpunkt (Juli 2011) steht nicht fest, ob und falls ja, zu welchen Zeitpunkt und in welchem Umfang, die besagte Kaserne geschlossen wird. Mit einer Schließung vor dem Jahr 2014 ist nach aktu-*

ellem Informationsstand nicht zu rechnen. Ein Einbezug in die Auswirkungsanalyse ist aufgrund der Prognoseunsicherheit nicht sinnvoll. Zudem ist derzeit nicht seriös abzuschätzen, wie viel Kaufkraft durch die Soldaten am Standort Rheine wirklich am Ort jetzt schon gebunden werden kann.

Hierzu ist anzuführen, dass die Stadt Rheine und die Politik offensichtlich den folgenden Sachverhalt zum Zeitpunkt der Abwägung nicht realisiert hat:

21.09.2011 Heeresflieger: Wechsel der CH 53 zur Luftwaffe ist jetzt amtlich Rheines Heeresflieger werden im Zuge der Strukturreform der Bundeswehr der Luftwaffe zugeordnet. Dies geht aus einem Schreiben des Generalinspektors an die Truppe hervor, welches gestern das Regiment in Bentlage erreichte. Über die Standortfrage gibt es hingegen immer noch keine Entscheidung. Von Dieter Hugesive Huwe

Der Kommandeur der Rheiner Flieger, Werner Salewski, erklärte auf MZ-Anfrage, Inhalt des Inspekturbriefes sei, dass der so genannte Fähigkeitstransfer der CH 53 vom Heer zur Luftwaffe kommen werde. Zur Frage des Standortes oder zum Zeitpunkt des Übergangs gibt es hingegen keine Informationen. Allerdings sei aus dem Schreiben deutlich geworden, dass es künftig statt zwei Heeresflieger-Regimentern nur noch ein Luftwaffen-Geschwader mit mittleren Transporthubschraubern geben werde.

Noch am gleichen Tag seien sowohl die Vorgesetzten der Truppenteile des Regiments als auch die Vertrauensleute über den Inhalt des Schreibens informiert worden. Auf die Frage „Was heißt das für den Standort?“ habe er auch nur antworten können, sich weiter in Geduld zu üben. Der Minister will seine Standortentscheidungen am 26. Oktober bekannt geben.

„Das ist ein Befehl“

„Das ist ein Befehl“, erklärte gestern auf MZ-Anfrage auch Oberstleutnant Reinhard Schlepphorst, Bundesvorsitzender der Interessengemeinschaft IGTH. Schon am Wochenende war durchgesickert, dass der Bundesverteidigungsminister Thomas de Maizière die Grundzüge seiner Überlegungen zur neuen Struktur der Streitkräfte Anfang der Woche darlegen wollte. „Der Spiegel“ hatte vorherberichtet, dass das Heer die CH 53-Helikopter abgeben werde und dafür künftig als einzige Truppengattung die neuen NH 90-Hubschraubern fliegen werde.

Was der Transfer für den Standort Rheine bedeutet, darüber mochte Schlepphorst nur spekulieren. „Die Standortfrage ist nach wie vor offen“, so Schlepphorst, der auch erklärte, dass die Luftwaffe selber ebenfalls ihre Vorstellungen haben werde, wo die CH 53 und ihre Besatzungen und Techniker künftig stationiert würden.

Schwierige Prognose

„Hier eine Prognose abzugeben ist schwierig“, so Schlepphorst. Als Bundesvorsitzender der „Interessengemeinschaft des fliegenden und luftfahrzeugtechnischen Personals der Transport- und Hubschrauberverbände der Bundeswehr“ (kurz IGTH) hatte er sich in der Vergangenheit immer wieder vehement für den

*Verbleib des Regiments im Heer stark gemacht. „Wenn mir vor einem halben Jahr jemand gesagt hätte, dass die CH 53 zur Luftwaffe kämen, hätte ich das für Unfug gehalten. Das kostet vor allem viel Geld“, so Schlepphorst.*

*Als „ganz schlecht für die Heeresfliegertruppe“ bewertet der Insider, dass die derzeit 86 CH 53 zur Luftwaffe überstellt und dafür die noch recht neuen NH 90 ins Heer integriert werden sollen. Unterm Strich blieben beim Heer dann noch 120 Hubschrauber-Waffensysteme – „50 Prozent dessen, was vorher da war“, so Schlepphorst. Hinzu kämen nur noch die Ausbildungshubschrauber. Bitter: Gerade die zuverlässigsten Maschinen, nämlich die CH 53-Helikopter, müssten abgegeben werden – und das während des laufenden Einsatzes in Afghanistan. Die Heeresfliegertruppe selber würde, so berichtete Schlepphorst weiter, von derzeit 10 500 auf nur noch 3500 Soldaten reduziert.*

#### *Das Schwesterregiment*

*Auch beim Schwesterregiment der Heeresflieger in Laupheim machte die Kunde von der ministeriellen Entscheidung über den Transfer der CH 53 zur Luftwaffe schnell die Runde. Der dortige Bundestagsabgeordnete Josef Rief (CDU) hatte gegenüber der „Schwäbischen Zeitung“ die Entscheidung des Verteidigungsministers bereits am Montag gemeldet.*

*Rief wollte laut dem Blatt definitive Signale empfangen haben, nach denen der Standort Laupheim erhalten bleiben sollte. Er habe Grund zu der Annahme, wird der Abgeordnete zitiert, dass es gelungen sei, wichtige Entscheider in Berlin von Argumenten pro Laupheim zu überzeugen.*

*Käme es wirklich so, wie Rief annimmt, wäre dies zugleich das Aus für den Standort Rheine, da es künftig nur noch ein Geschwader mit mittleren Transporthubschraubern geben wird.*

*Weiterhin ist anzuführen, dass es durchaus Gutachten gibt, die zum Ausdruck bringen, wie viel Kaufkraft durch die Soldaten am Standort Rheine wirklich am Ort jetzt schon gebunden wird.*

*Insgesamt wird durch die Abwägung der Eindruck erweckt als haben sich Verwaltung und Politik in den letzten Wochen und Monaten nur tendenziell mit diesem Themenkreis durch diverse Briefe an Politiker und Ministerien auseinandergesetzt.*

*So ist bekannt, dass folgende Initiativen beispielsweise für eine Resolution und Unterschriftensammlung durch Politik und Verwaltung nicht aufgenommen worden sind, stattdessen der Fokus auf eine Nachfolgenutzung der Kaserne im Energiesektor und Ausbau der Forensik gelegt wird.*

*Mit dieser Folgenutzung ist aber eine Kompensation der bisherigen Kaufkraft nicht möglich. Insofern ist im Rahmen der städtebaulichen Verträglichkeitsstudie die Schließung der Kaserne Bentlage zu berücksichtigen.“*

#### Abwägungsempfehlung:

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.

**1.8 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X,, 48432 Rheine;**  
E-Mail vom 17. Oktober 2011, 8:44 Uhr

Inhalt:

*„hiermit zeige ich dem Grunde nach gegen die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine - Kennwort: Ems-Galerie unter Hinweis auf § 215 BAU GB und § 7 GO NW*

- 1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,*
- 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und*
- 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, an.*

*Weiterhin zeige ich an, dass ein Fehler nach § 214 Abs. 2 a BauGB beachtlich ist.*

*Soweit die Anzeige eine unzuständige Stelle betrifft oder weitere Ausführungen bedarf, bitte ich um entsprechende Weiterleitung und Mitteilung.“*

Abwägungsempfehlung:

Es ist festzustellen, dass grundsätzlich die Verletzung von Vorschriften gem. § 215 BauGB -Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften bezogen auf § 214 BauGB – erst nach Abschluss des Verfahrens/Veröffentlichung der Flächennutzungsplanänderung vorgetragen werden können. Zusätzlich müsste der Sachverhalt, auf den entsprechende Anträge gestützt werden schriftlich dargelegt werden. Weil der Feststellungsbeschluss noch aussteht und weil zudem keine Sachverhalt für die behauptete Verletzung von Verfahrensvorschriften vorgetragen wird, ist die Anregung gegenstandslos. Der Einwohner ist bereits schriftlich über diesen Sachverhalt informiert worden.

**1.9 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X,, 48432 Rheine;**  
E-Mail vom 18. Oktober 2011, 8:10 Uhr

Inhalt:

*„zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: Ems-Galerie hat der Stadtentwicklungsausschuss am 28. September 2011 die Offenlage beschlossen. Im Rahmen dieser Offenlage erhebe ich folgende Einwendung:*

- 1.) Bereits im Jahr 2007 hat der Rat der Stadt aus drei Bewerbern das niederländisch-deutsche Unternehmen Multi Development ausgewählt.*
- 2.) Das Unternehmen wollte ein Projekt „Münstertorplatz“ als offene zweigeschossige Einkaufsgalerie mit etwa 9000 Quadratmetern Verkaufsfläche umsetzen.*

3.) Das Herz dieses Einkaufszentrums sollte durch einen arkadengesäumten Platz gebildet werden, über den auch eine Anbindung an die Ems erfolgt.

4.) In der Vorlage 516 / 07 ist hierzu ausgeführt: Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 h, Kennwort „Westliche Innenstadt“ weist im gesamten Bereich „Im Coesfeld“ Kerngebietsflächen (MK), aus. Diese MK Ausweisung ermöglicht vorrangig einen Nutzungsmix aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und ausnahmsweise untergeordnet Wohnen. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen ergibt sich für die Erdgeschossflächen eine heute maximal mögliche Verkaufsfläche von ca. 9.000 qm. Eine grafische Darstellung zeigt die heute maximal mögliche Bebauung anhand eines Baumassenmodells. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine ist das Quartier Im Coesfeld nur teilweise dem Hauptversorgungsbereich der Innenstadt zugeordnet, insbesondere die rückwärtige Lage zur Ems gehört aktuell nicht zum Hauptgeschäftszentrum.

5.) Eine Anpassung des Hochwasserschutzes war dafür nicht erforderlich.

6.) Ebenso war eine Ausweitung des Hauptgeschäftszentrums und des zentralen Versorgungsbereiches nicht erforderlich und auch nicht zulässig.

7.) Die Stadt Rheine wollte ohnehin maximal 10.000 qm Verkaufsfläche zulassen.

8.) Insofern ist die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zulässig.

9.) Das Projekt ist gescheitert, weil der Eigentümer des Lingener Lookentores, ein strategisch wichtiges Grundstück mitten im Sanierungsgebiet gekauft hatte, nicht zur Kooperation bereit war.

10.) Ein Rücktritt vom Kaufvertrag, ein Weiterverkauf oder eine Projektkooperation war trotz umfangreicher Verhandlungen vom neuen Grundstücksbesitzer abgelehnt worden.

11.) Multi Development hat den mit der Ratsentscheidung vom Dezember 2007 erhaltenen Auftrag schließlich zurück gegeben.

12.) Der Eigentümer des Lingener Lookentores, Hermann Klaas, wollte jedoch das Projekt selber entwickeln.

13.) Noch im September 2008 versicherte die Stadt Rheine, dass nicht von den vorgegebenen Kriterien für ein Center abgerückt werde.

14.) Der Lookentor-Investor sollte eine Chance erhalten und seine Vorstellungen zu präsentieren.

15.) Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung

*am 27. Februar 2008 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ beschlossen, um die Quartiersentwicklung des Bereiches „Im Coesfeld“ planungsrechtlich vorzubereiten.*

*16.) Am 23. März 2011 wurde im zuständigen Fachausschuss „Planung und Umwelt“ eine Konzeption nebst Planungsstudie mit der Vorlage 107 / 11 für diese Quartiersentwicklung vorgestellt.*

*17.) Die Vorlage 107 / 11 der Stadt Rheine führt zu den Inhalten der Konzeption wie folgt aus: Der Projektentwickler und Investor Hermann Klaas aus Lingen hat zwischenzeitlich durch die Sicherung von Grundstücken wesentliche Voraussetzungen geschaffen, um die Quartiersentwicklung umsetzen zu können.*

*18.) Herr Klaas hat das Büro RKW (Rhode, Kellermann, Wawrowsky), Düsseldorf, mit der Erarbeitung eines entsprechenden Planungskonzeptes beauftragt.*

*19.) Dieses Konzept ist am 23. Februar 2011 im Projektbeirat „Im Coesfeld/Münstertor“ vorgestellt worden.*

*20.) Seit Oktober 2008 arbeitet der regionale Projektentwickler Hermann Klaas aus Lingen in Abstimmung mit der Stadt Rheine und der EWG an einer Entwicklung.*

*21.) Insgesamt umfasst der erste Vorentwurf der „Ems-Galerie“ eine projektierte Verkaufsfläche von 12.000 m<sup>2</sup> - darunter 2000 m<sup>2</sup> aus dem Bestand – zusätzlich weitere Flächen für Wohnungen, Dienstleistungen, Nahversorgung und Gastronomie.*

*22.) Es darf festgestellt werden, dass der erste Vorentwurf eine Verkaufsfläche von 12.000 qm, darunter 2000 qm aus dem Bestand – zusätzlich weitere Flächen für Wohnungen, Dienstleistungen, Nahversorgung und Gastronomie umfasst.*

*23.) Damit überschreitet er bereits das zulässige Maß, wie die Verwaltung im Jahr 2007 selbst ausgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht zulässig.*

*24.) Die weiteren Planungen und Gutachten wurden dennoch auf der Grundlage von 12.000 qm 2 Verkaufsfläche ausgeführt.*

*25.) Tatsächlich wird aber eine Verkaufsfläche von 14.000 qm angestrebt.*

*26.) Insofern basiert das Verkehrsgutachten und das Schallschutzgutachten auf falsche Annahmen.*

*27.) In den kommenden Wochen und Monaten sollte der Projektentwurf der „Ems-Galerie“ von Seiten des Projektentwicklers Hermann Klaas und seinem Architektenteam in enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung und der EWG nun weiter vorangetrieben und konkretisiert werden.*

*28.) Entsprechende Pläne oder Ergebnisse sind bislang nicht vorhanden.*

29.) Festzustellen ist auch, dass die im Stadtentwicklungsausschuss beschlossene 26. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Ems-Galerie“ bislang noch nicht begonnen wurde.

30.) Stattdessen wurde - ohne Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses - eine 16. Änderung des Flächennutzungsplanes Kennwort Ems-Galerie eingeleitet.

31.) Diese Änderung geschieht zudem vor dem Hintergrund, dass der Investor bislang noch nicht alle Grundstücke gesichert hat, obwohl dieses Grundvoraussetzung war.

32.) Die Medien haben zudem Zeichnungen und konzeptionelle Auszüge vorgestellt, wonach das Entree des Einkaufszentrums an der Emsstraße – der heutigen Commerzbank – platziert werden soll.

33.) Die Commerzbank hat am folgenden Tag öffentlich zum Ausdruck gebracht, dass bislang keine Kaufverträge geschlossen worden sind und die Bank auch zukünftig in Rheine tätig sein will.

34.) Unzweifelhaft ist die Sicherung von Grundstücken eine wesentliche Voraussetzung für die Quartiersentwicklung. Diese ist noch immer nicht gegeben.

35.) Das Projekt selbst wurde in einer Sitzung am 25. Mai 2011 behandelt. Unter Tagesordnungspunkt drei befasste sich der Fachausschuss mit der Verkehrsuntersuchung. Laut Darstellung der Verwaltung wurde in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 23. März 2011 ist die Verkehrsuntersuchung für die Erschließung der „Ems-Galerie“ bereits vorgestellt aber nicht abschließend beraten. In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses wurden die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung abschließend beraten, um als Grundlage für die Bearbeitung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h dienen zu können. Herr Ramm vom Büro Ingenieurplanung Wallenhorst hat die Ergebnisse vorgestellt und stand dem Fachausschuss für die Beantwortung von Fragen bzw. für eine Diskussion zur Verfügung. Es darf festgestellt werden, dass alle bisherigen Planungen und Beschlüsse auf die vorgestellte Planungsstudie basieren. Die Grundlage ist demnach eine maximale Verkaufsfläche von 12.000 qm darunter 2000 qm aus dem Bestand, zusätzlich weitere Flächen für Wohnungen, Dienstleistungen, Nahversorgung und Gastronomie.

36.) Nach der vorgestellten Verkehrsuntersuchung ist eine neue, von der Münsterstraße aus, Rechtsabbiegerspur auf den Kardinal Galen-Ring erforderlich. Der Gutachter hat für die maximale Verkaufsfläche von 12.000 qm und zusätzlichen Flächen für Wohnungen, Dienstleistungen, Nahversorgung und Gastronomie ein Verkehrsaufkommen von rund 3800 Fahrzeugen errechnet. Für die nördliche Münsterstraße bedeute dies eine Verdoppelung des Verkehrsaufkommens. Der Kardinal Galen-Ring indes werde nur geringfügig mehr belastet. Die beschlossene verkehrliche Erschließung ist nicht zu realisieren.

37.) Insofern ist das Projekt gescheitert und die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zulässig.“

Abwägungsempfehlung:

Zu 1 – 8, 13, 15-16, 21-25) Im Laufe der letzten Jahre hat es mehrere Anläufe gegeben, das Quartier „Im Coesfeld“ zu entwickeln. Dabei handelte es sich zum Teil um Maßnahmen für einzelne Grundstücke, z.B. Bebauung Grundstück „Remember“, Bebauung Grundstück Lammers und Bebauung Grundstück „Paulus-Haus“. Für diese Vorhaben ist zum Teil auch das Baurecht durch Bauleitplanung geschaffen worden. Zum anderen bestanden Überlegungen für eine „ganzheitliche“ Lösung für das Quartier. Die angesprochene Planung von Multi Development war eine weitere Idee zur funktionalen Aufwertung des Areals. Zum damaligen Zeitpunkt – ohne eine tiefer gehende Wirkungsanalyse der Auswirkungen eines Einkaufszentrums – wurde eine Obergrenze von 10.000 m<sup>2</sup> für die Verkaufsfläche angenommen. Diese Obergrenze aus den ersten Vorüberlegungen für die Quartiersentwicklung „Im Coesfeld“ wurde zwischenzeitlich – im Rahmen der Weiterentwicklung des Konzeptes –aktualisiert: Dem jetzt aktuellen Bauleitplanverfahren liegt eine Wirkungsanalyse zugrunde, wonach die Obergrenze – von 14.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche – für verträglich eingeschätzt wird. Diese Feststellung bezieht sich sowohl auf die Zentren der Stadt Rheine als auch für die benachbarter Kommunen. Einzig die jetzt vorliegende Analyse ist maßgeblich für die Beurteilung der Zulässigkeit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese Obergrenze wird u.a. auch von der Bezirksregierung Münster als zuständige Regionalplanungsbehörde und der IHK als verträglich angesehen, wie die entsprechenden Aussagen im Bauleitplanverfahren belegen. Die Veränderung der Obergrenze ist grundsätzlich durch Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses als zuständigem Fachausschuss begleitet worden, wodurch die zitierte Beschlusslage – maximale Verkaufsfläche von 10.000 bzw. 12. 000 m<sup>2</sup> überholt bzw. aufgehoben worden sind.

Zu 9 – 12, 14, 17-20) Die Aufarbeitung des Scheiterns eines Ansatzes zur Entwicklung des Areals „Im Coesfeld“ ist nicht erheblich für die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Zu 26) Die Behauptung ist falsch: das angesprochene Verkehrsgutachten berücksichtigt die aktuelle Obergrenze von 14.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Angaben aus dem Verkehrsgutachten waren u.a. Grundlage für die schalltechnische Untersuchung. Somit ist auch hier mit der aktuellen Obergrenze gearbeitet worden.

Zu 27-28) Die Erarbeitung von Entwürfen für die Ems-Galerie ist für Änderung des Flächennutzungsplanes irrelevant. Jedoch hat der Projektentwickler mit dem von ihm beauftragten Architekturbüro parallel zur Bearbeitung der Bauleitplanverfahren an den Entwürfen weiter gearbeitet. Diese Konzeptionen werden bzw. wurden in den zuständigen Gremien beraten (u.a. Gestaltungsbeirat 25. 10. 2011, Projektbeirat 23. November 2011, Stadtentwicklungsausschuss 30. November 2011). Mit der Vorstellung in Stadtentwicklungsausschuss wird die Weiterentwicklung des Konzeptes der „Ems-Galerie“ auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Zu 29) Es ist festzustellen, dass mit der Beschlussfassung der Vorlage 107/11 die Verwaltung beauftragt worden ist, die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort. „Westliche Innenstadt“ weiter zu bearbeiten und die

26. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Ems-Galerie“ zu beginnen. Bei der Nummerierung ist der Verwaltung ein redaktioneller Fehler unterlaufen, anstelle einer „16“ wurde eine „26“ verwendet. Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 21. Juni 2011 die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Ems-Galerie“ beschlossen. Die Behauptung, das Änderungsverfahren würde ohne Beschluss des zuständigen Fachausschusses laufen, ist somit falsch.

Zu 31-34) Die Verfügbarkeit von Grundstücken ist für die Änderung des Flächennutzungsplanes unerheblich, da der Flächennutzungsplan generell nur die zukünftig geplante Art der baulichen Nutzung darstellt. Die Verfügbarkeit der überplanten Flächen für eine bestimmte Nutzung ist dabei nicht von Bedeutung. Es ist jedoch anzumerken, dass parallel zu den Bauleitplanverfahren seitens des Investors weiter an der Optionierung bzw. am Ankauf aller betroffenen Grundstücke gearbeitet wird.

Zu 35) Die Behauptung ist falsch. In der angesprochenen Verkehrsuntersuchung wurde als Eingangsgröße u.a. für den Einzelhandel von einer Verkaufsfläche von 13.925 m<sup>2</sup> ausgegangen. Auch die weiteren Parameter – Gastronomie und Wohneinheiten) werden berücksichtigt bzw. analysiert. Somit stimmen Gutachten und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung überein. Der Wert von 13.925 m<sup>2</sup> liegt geringfügig unterhalb des Wertes von 14.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Nach Aussagen des Gutachters weist die Verkehrsprognose eine Sicherheit von rd. 5 bis 10% auf, d.h. auch bei einer Ausweitung der Flächen um bis zu 10% kann die Prognose unverändert weiter genutzt werden. Die sich rechnerisch ergebende Differenz von 75 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bleibt deutlich unterhalb dieser 10%-Marke, sodass die Verkehrsuntersuchung eindeutig für die Absicherung einer Verkaufsfläche von 14.000 m<sup>2</sup> herangezogen werden kann.

Zu 36) Die Verkehrserschließung für die Ems-Galerie ist modifiziert worden. Auf die angesprochene separate Rechtsabbiegespur über das Grundstück „Bote Veit“ wird zugunsten einer weiteren Fahrspur innerhalb des Straßenraumes der Münsterstraße verzichtet. Diese Veränderung ist zwischenzeitlich mit Straßen NRW als Baulastträger des Kardinal-Galen-Ringes abgestimmt worden. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Änderung der Erschließung vom Straßenbaulastträger mitgetragen wird.

Zu 37) Insgesamt ist festzustellen, dass das Projekt der „Ems-Galerie“ nicht gescheitert ist und die Flächennutzungsplanänderung weiter verfolgt wird.

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

E-Mail vom 17. Oktober 2011, 18:31 Uhr

##### Inhalt:

*„zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: Ems-Galerie hat der Stadtentwicklungsausschuss am 28. September 2011 die Offenlage beschlossen. Im Rahmen dieser Offenlage erhebe ich folgende Einwendung:*

*Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung haben Verwaltung und Politik die folgende Eingabe zu beraten gehabt:*

*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 unternimmt.*

*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.)*

*Dabei wurde folgende Abwägung getroffen:*

*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.*

*Im Rahmen dieser Abwägung wurde von der Stadt Rheine nicht angeführt, das Ende August 2011, eben auch durch die oben beschriebenen Maßnahmen, das ehemalige Hertie-Warenhaus in Dinslaken einen Käufer gefunden hat.*

*Welche Antwort dem Bürger erteilt worden ist, ist auch nicht aufgezeigt worden. Diese Antwort möge man im weiteren Verfahren aufzeigen.*

*Weiterhin möge man die Initiative aufgreifen und sämtliche erfolgte Aktivitäten zur Revitalisierung im Detail aufzeigen. Auch mit Blick auf die Einwendungen der Stadt Emsdetten, verbleibt der Eindruck, dass eine Revitalisierung der Hertie*

*Immobilie bislang nicht erfolgte, weil dann die damit verbundene Verkaufsfläche im Rahmen der städtebaulichen Verträglichkeitsstudie anzurechnen ist.*

*Folglich könnte Herr Klaas eine erheblich kleine Verkaufsfläche statt bislang 14.000 qm2 mit der Ems-Galerie realisieren.“*

#### Abwägungsempfehlung:

Zu der dargestellten Abwägung haben sich zwischenzeitlich keine neuen Sachverhalte ergeben. Der Hinweis auf die Hertie-Immobilie in Dinslaken wird zur Kenntnis genommen, der Sachverhalt ist jedoch für das 16. Änderungsverfahren irrelevant und damit nicht in die Abwägung einzustellen. Es ist ebenfalls nicht Gegenstand der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine die Aktivitäten zur Revitalisierung der Hertie-Immobilie aufzuzeigen. Um jedoch klarzustellen, dass es sich bei der Aussage, dass es vielfältige Aktivitäten - insbesondere der EWG Rheine – gibt, werden die bisher im Jahr 2011 erfolgten Maßnahmen kurz dargestellt: Es hat seitens der EWG 12 ernsthafte Kontakte mit Interessenten für diese Immobilie gegeben, wobei sich 6 Interessenten für eine Anmietung, 5 für den Ankauf und ein Interessent für beide Optionen interessierte. Die Kontakte liefen dabei meistens über mehrere Schritte, wie Telefonate, Schriftwechsel, Beratungen vor Ort oder gemeinsame Objektbesichtigungen ab (insgesamt gab es 47 Kontakte). Diese Werte belegen die in der Abwägung genannten vielfältigen Maßnahmen zur Aktivierung des alten Warenhausstandortes.

Vor diesem Hintergrund ist es absurd zu unterstellen, dass eine Revitalisierung bisher nicht erfolgte, weil dann die damit verbundene Verkaufsfläche im Rahmen der städtebaulichen Verträglichkeitsstudie anzurechnen sei.

Da keine konkreten Planungen zu einer einzelhandelsorientierten Nachnutzung vorlagen bzw. vorliegen, konnte eine rechnerische Einbeziehung in die Auswirkungenanalyse 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.

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

E-Mail vom 19. Oktober 2011, 11:15 Uhr

#### Inhalt:

*„zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: Ems-Galerie hat der Stadtentwicklungsausschuss am 28. September 2011 die Offen-*

*lage beschlossen. Im Rahmen dieser Offenlage erhebe ich unter Bezug auf vorzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit folgende Einwendung:*

*Zu nah am Wasser titelte am 19. Oktober 2011 eine Zeitung nach einer Veranstaltung der Bezirksregierung Münster zur europäischen Hochwassermanagement-Richtlinie. Demnach zwingt die EU Richtlinie Kommunen zu einem besseren Hochwasserschutz und die Kommunen müssen bis 2015 Pläne entwerfen, mit denen kommende Hochwasser besser gemanagt werden sollen. Hintergrund ist auch das Unwetter mit dem Hochwasser aus dem letzten Jahr. Regenfluten hatten auch im Kreis Steinfurt dazu geführt, dass Flüsse fast 30 bis 50 Prozent größere Wassermengen transportierten als bei einem 100-jährlichen Hochwasser. Straßen wurden überspült und Wohngebiete standen unter Wasser.*

*Es handelte sich um ein sogenanntes Extremereignis, wie es bereits in den Vorjahren auch im Münsterland zu verzeichnen war. Die europäische Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie fordert bestmögliche Vorbereitungen auf Überflutungen. Rheine an der Ems gehört zu den Gebieten im Münsterland mit einem signifikanten Hochwasserrisiko. Dies ist der erfolgten Bewertung der Bezirksregierung Münster zu entnehmen. Im Rahmen der Realisierung der Ems-Galerie soll die bestehende Hochwasserschutzmauer in Teilen zurückgebaut werden. Die dabei entstehende Differenz zur heutigen Oberkante der Mauer wird durch mobile Elemente ersetzt. Insofern gibt es zukünftig nur noch einen festen Hochwasserschutz HQ 100. Damit wird der vorhandene Hochwasserschutz vom HQ 250 soll auf ein HQ 100 zurückgebaut. Dieses stellt eine Verschlechterung gegenüber dem Ist-Zustand dar, der auch im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegt ist. Der Einsatz von vorgesehenen mobilen Elemente führt zu einem Verlust von Schutz in Anbetracht der Tatsache, dass noch im letzten Jahr im Kreis Steinfurt ein Hochwasser oberhalb des HQ 100 stattgefunden hat. Insofern wird entgegen der EU Richtlinie der Hochwasserschutz an der Ems verschlechtert und stellt einen*

*Verstoß dar. Die Änderung ist nicht zulässig und auch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes ist rechtswidrig.“*

#### Abwägungsempfehlung:

Bezüglich des Hochwasserschutzes wird festgestellt, dass eine Reduzierung der Hochwassersicherungshöhe nicht vorbereitet wird. Die zurzeit bestehende Hochwassersicherungsmarke – HQ 250 + 0,50 m – wird auch weiterhin beigehalten. Es erfolgt somit gegenüber der jetzigen Hochwassersicherung kein Rückschritt. Es wird lediglich die feste Betonmauer in einem Abschnitt durch mobile Elemente ersetzt. Der Bereich der Innenstadt ist auch weiterhin genauso gegen Hochwasser geschützt wie zum jetzigen Zeitpunkt. Die Innenstadt bleibt damit auch bei Zunahme von Starkregenfällen, Hochwassersituationen oder sonstigen Extremereignissen auf Grund des Klimawandels auf dem jetzigen Niveau gegen diese Naturereignisse gesichert. Eine Verschlechterung des Hochwasserschutzes erfolgt somit nicht.

**1.12 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X, 48432 Rheine;**  
E-Mail vom 19. Oktober 2011, 8:32 Uhr

Inhalt:

*„zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: Ems-Galerie hat der Stadtentwicklungsausschuss am 28. September 2011 die Offenlage beschlossen. Im Rahmen dieser Offenlage erhebe ich unter Bezug auf vorzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit folgende Einwendung:*

*Aus der Vorlage 128 / 11 vom 21. Juni 2011 zur Beteiligung der Öffentlichkeit hat die Verwaltung ausgeführt, dass nunmehr hat ein Projektentwickler die grundstücksmäßigen Voraussetzungen für eine Entwicklung des gesamten Quartiers geschaffen. Kernstück der projektierten Entwicklung stellt die Realisierung der „Ems-Galerie“ dar. 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.*

*Auch in der Vorlage 230 / 11 vom 28. September 2011 führt die Verwaltung wie folgt aus:*

*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.*

*Tatsächlich ist aus den Abwägungen der Vorlage 230 / 11 vom 28. September 2011 zu entnehmen:*

*1.) 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.*

*2.) Frau x ist Eigentümerin und Bewohnerin des Grundstücks Hohe Lucht x. Das Grundstück ist mit einem 2-geschossigen Gebäude bebaut, welches vor 5 Jahren aufwendig restauriert worden ist. Herr x ist Bewohner desselben Gebäudes. Zwischen unseren Mandanten und Dritten gibt es keine Vereinbarung zur Veräußerung des Grundstücks oder über die Vereinbarung einer Option zur Veräußerung des Grundstücks.*

*Insofern ist nicht nachvollziehbar, dass Politik und Verwaltung in der Abwägung zur Kenntnis nehmen, dass nicht alle erforderlichen Grundstücke die für die in Rede stehende Planung erforderlich sind durch den Investor und Projektentwickler gesichert sind und auf der anderen Seite immer wieder angeführt, dass alle nunmehr alle Voraussetzungen durch den Projektentwickler geschaffen worden sind, wozu eben auch die Sicherung der Grundstücke zu zählen ist. Insofern sind die Voraussetzungen für die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine Kennwort: Ems-Galerie nicht gegeben. Die Aussagen der Verwaltung in sich widersprüchlich. Weiterhin verbleibt die Commerzbank Rheine am bisherigen*

*Standort und ist nicht bereit für das Entree der Ems-Galerie den Standort zu räumen.*

*Die Planung der Änderung des Flächennutzungsplanes geht davon aus, dass sämtliche angeführte Gebäude im Planbereich entfernt werden, sodass eine Gesamtverwirklichung der „Ems-Galerie“ möglich ist. Da diese Voraussetzungen nicht vorliegen ist die Planung zur Änderung des Flächennutzungsplanes in sich unschlüssig, und mangels Berücksichtigung der wesentlichen Belange rechtsfehlerhaft. Auf dieser Basis ist die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zulässig. Weil es sich um wesentliche Inhalte der Planung handelt ist das Verfahren ist beenden und sofern Interesse besteht, neu zu starten.“*

#### Abwägungsempfehlung:

Die Verfügbarkeit von Grundstücken ist für die Änderung des Flächennutzungsplanes unerheblich, da der Flächennutzungsplan generell nur die zukünftig geplante Art der baulichen Nutzung darstellt. Die Verfügbarkeit der überplanten Flächen für eine bestimmte Nutzung durch einen Investor ist dabei nicht zwingend erforderlich. Es ist jedoch anzumerken, dass parallel zu den Bauleitplanverfahren seitens des Investors weiter an der Optionierung bzw. am Ankauf aller betroffenen Grundstücke gearbeitet wird. So ist das besonders angesprochene Grundstück im Bereich Hohe Lucht zwischenzeitlich vom Investor erworben worden. Insgesamt kann deshalb das Verfahren zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes weiter geführt werden, ein Neustart ist nicht erforderlich.

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

E-Mail vom 18. Oktober 2011, 17:05 Uhr

#### Inhalt:

*„zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: Ems-Galerie hat der Stadtentwicklungsausschuss am 28. September 2011 die Offenlage beschlossen. Im Rahmen dieser Offenlage erhebe ich unter Bezug auf vorzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit folgende Einwendung:*

*Nach der Vorlage vom 28. September 2011 wurde durch einen Bürger darauf hingewiesen, dass die städtebauliche Verträglichkeitsstudie nicht einen möglichen Kaufkraft-Verlust durch die Schließung der Kaserne Bentlage für Rheine und das Umland beinhaltet. Das mittlere Transporthubschrauber-Regiment 15 sei mit seinen rund 1700 Soldaten und Zivilbeschäftigten eine wirtschaftliche Größe in Rheine und der Region. Die Bruttolohnsumme des Verbandes würde mit 51 Millionen Euro pro Jahr beziffert. Rund 49% der in der Theodor-Blank-Kaserne Beschäftigten seien in Rheine und Umgebung wohnhaft, etwa 48% in einem Umkreis von 45 Kilometern.*

*Hierzu traf der Stadtentwicklungsausschuss auf Vorschlag der Verwaltung folgende einstimmige Abwägung: Zum aktuellen Zeitpunkt (Juli 2011) steht nicht fest, ob und falls ja, zu welchen Zeitpunkt und in welchem Umfang, die besagte Kaserne geschlossen wird. Mit einer Schließung vor dem Jahr 2014 ist nach aktuellem Informationsstand nicht zu rechnen. Ein Einbezug in die Auswirkungsanaly-*

*se ist aufgrund der Prognoseunsicherheit nicht sinnvoll. Zudem ist derzeit nicht seriös abzuschätzen, wie viel Kaufkraft durch die Soldaten am Standort Rheine wirklich am Ort jetzt schon gebunden werden kann.*

*Hierzu ist anzuführen, dass am gleichen Tag, dem 28. September 2011 der Schulausschuss der Stadt Rheine getagt und der zuständige Schuldezernent Herr Linke für den Verwaltungsvorstand folgendes ausführte:*

*Herr Linke berichtet:*

*„Der neue Schulentwicklungs- und Jugendhilfeplan wird fristgerecht im 1. Halbjahr 2012 von Herrn Dr. Garbe vorgelegt. Es sollen noch die Anmeldeergebnisse zu den Grundschulen im November 2011, zu den weiterführenden Schulen im Februar / März 2012 und die daraus resultierenden Folgerungen in den Plan aufgenommen werden.*

*Herr Dr. Garbe hat im Arbeitskreis Schulstruktur am 22.09.11 und in einer Besprechung mit den Schulleitern der Stadt Rheine am 27.09.11 einen Zwischenbericht gegeben. Dabei hat er darauf hingewiesen, dass auch eine evtl. Schließung des Bundeswehrstandortes Rheine und der dadurch bedingte Wegzug von Familien in der Schulentwicklungsplanung berücksichtigt werden muss. Eine offene Frage ist derzeit auch noch, wie schnell die Baugebiete im Stadtgebiet bebaut werden und wie in diesem Zusammenhang die Anmeldezahlen an einigen Grundschulen steigen.“*

*Insofern ist festzustellen, dass der Verwaltungsvorstand bereits zum Zeitpunkt der Abwägung (am 28. September 2011) eine Schließung der Kaserne Bentlage als realistisch angesehen hat. Diese Aussage steht im Widerspruch zur getroffenen Abwägung. Insofern hätte die Schließung der Kaserne Bentlage bereits im Worst-Case-Szenario der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse berücksichtigt werden müssen. Die Auswirkungsanalyse ist somit fehlerhaft und damit für das Verfahren kein geeignetes Mittel. Aufgrund dieses Gutachtens ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes rechtlich nicht zu lässig. Zunächst ist eine neue städtebauliche Verträglichkeitsstudie zu erstellen und auf dieser Basis das Verfahren mit der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 3 BAU BG neu zu starten.“*

#### Abwägungsempfehlung:

Siehe Abwägung Punkt 1.7

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

E-Mail vom 21. Oktober 2011, 10:34 Uhr

#### Inhalt:

*„Stellungnahme:*

*A.) Es ist festzustellen, dass die Planung für die Ems-Galerie Flächen außerhalb des Hauptgeschäftszentrum bzw. des zentralen Versorgungsbereiches einbezieht.*

B.) Nach § 24 a LEPro Kerngebiete dürfen Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO u. a. Einkaufszentren) nur in zentralen Versorgung erreichen ausgewiesen werden

C.) Die vorgesehene Planung verstößt damit gegen Landesgesetz und ist nicht zulässig

d.) Weiterhin ist festzustellen, dass die geplante gegen den bestehenden Einzelhandelserlass NRW verstößt.

e.) Die geplante Ansiedlung eines Vollsortimenters verstößt gegen § 11 Abs. 3 Bau NVO.

f.) Die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen (mögliches „Umschlagen“ absatzwirtschaftlicher in städtebaulich negative Auswirkungen) in der städtebaulichen Verträglichkeitsstudie zeigen auf, dass Umsatzverteilungseffekte wie Geschäftsschließungen, Konkurse, Entlassungen, Umsatzeinbrüche, unterbliebene Renovierungen, keine Revitalisierung der Hertie Brache oder auch Kaufkraftverlust in anderen innerstädtischen Bereichen durch die Ansiedlung der Ems-Galerie eintreten werden.

g.) In einer Stellungnahme der Lenkungsgruppe heißt es: Durch eine optimale funktionsräumliche Integration ist sicher zu stellen, dass das Planvorhaben die Einzelhandelsschwerpunkte in der Innenstadt nicht in eine Schieflage bringt. Wir gehen davon aus, dass Projekte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 10 .000 m<sup>2</sup> für die Stadt Rheine nicht mehr verträglich sind, weil sie autark funktionieren und damit deutlich weniger Kopplungseffekte erwarten lassen. Insofern wird das Maß mit 14 .000 qm Verkauffläche weit überschritten.

h.) All dies führt unweigerlich zur Bestandsgefährdung der gewachsenen Strukturen insbesondere der Hauptgeschäftsstraßen.

i.) Im Übrigen werden die Anbieter im geplanten Einkaufszentrum deutlich höhere als in der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse Umverteilungseffekte generieren, weil es ein starker autarker Center werden soll.

j.) Vor dem Hintergrund des angestrebten Markterfolges der Ems-Galerie werden städtebauliche Belange, Transparenz im Verfahren, wissenschaftliche Erkenntnisse, Planungsprobleme, die Revitalisierung der Hertie-Brache und die Abwägungen der Auswirkungen zurückgestellt.

k.) Objektive und wissenschaftliche anerkannte Verfahren, welche die Wirkungen für die gesamte Innenstadt aufzeigen, werden nicht vorgenommen. Sollten diese der Stadt Rheine nicht bekannt sein, so können Unterlagen zur Verfügung gestellt werden.

l.) Eine aktuelle Untersuchung zeigt auf, dass für Shoppingcenter die Lage eine zentrale Rolle spielt, da die einfache Erreichbarkeit als sehr hoch gewichtet wird. Innenstadtlagen werden zunehmend bevorzugt, da hier Frequenz abgeschöpft werden kann. Diese Wirkung wird auch die geplante Ems-Galerie entfalten, weil

es sich um eine Innenstadtlage handelt und das Kaufkraftpotential überwiegend aus der übrigen Innenstadt und der Stadt Emsdetten abgeschöpft werden soll.

m.) Eine aktuelle Untersuchung zeigt auf, dass für Shoppingcenter die Größe wichtig ist, da Auswahl und Vielfalt großzügige Platzverhältnisse voraussetzen. Genügend Platz führt zu einem besseren Ambiente/Orientierung. Die Meinungen zu Mischnutzkonzepten sind divergierend. Als Ankermieter bewähren sich Supermärkte. Die Ansiedlung eines Lebensmittlers in der Ems-Galerie ist jedoch nicht zulässig.

n.) Die Ems-Galerie ist schon allein deshalb kritisch zu beleuchten, weil vorher nicht gesagt wird, welche Folgen die Ems-Galerie für die Innenstadt haben wird. Dem Projektentwickler und Investor geht es vornehmlich um betriebswirtschaftliche Erfolge. In die Waagschale müsste aber auch die Kultur der Innenstadt gelegt werden. Man tritt an, um die Innenstadt zu retten, doch man macht das Gegenteil. Der angestrebte Rahmenplan Innenstadt verdeutlicht diese These, denn er soll die Folgen der Ems-Galerie für die Innenstadt abmildern. In Rheine gibt es bislang einen Dreiklang: Handel – Kultur – Arbeit. Diese gesunde Mischung wird die Ems-Galerie abziehen.

Die Wirkungen für Gastronomie, Einzelhandel am Markt werden erschreckend sein. Gegenwärtig lassen sich schon Veränderungen von Marktteilnehmern feststellen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschreibt viele Maßnahmen zur Attraktivierung und Stärkung der Innenstadt.

Eine Ems-Galerie jedoch nicht. Denn Rheine wollte ein Bild der Stadt schaffen, eine bunte Vielfalt. Nun soll die Optimierung dieses Bildes die Ems-Galerie sein. Primär ist dabei auch die Bequemlichkeit. Auch deshalb wird es keine Wirkungen für die Innenstadt haben. Eine Gefahr eines Disney Effektes für den Natur -und Erholungsraum Bentlage steht im Raum. In der Ems-Galerie wird er Realität. Da geht die ganze Familie rein. Die Eltern können einkaufen, die Kinder spielen, einen Clown gibt es auch noch zur Unterhaltung. Das Problem ist, dass nach und nach der Einzelhandel zerstört wird. Das ist eine Abkehr von der liebens- und lebenswerten europäischen Stadt.

o.) Eine Studie über Shopping-Center belegt, dass Shopping-Center auch deshalb für Innenstädte problematisch sind, weil das Bauvolumen sich nicht den gewachsenen Strukturen der Innenstadt anpasst und drittklassige Architektur beinhaltet. Diese Gefahr besteht auch für unsere liebens- und lebenswerte europäische Innenstadt. So wurden bislang lediglich Entwurfszeichnungen vorgelegt. Selbst in der Informationsveranstaltung am 04. Juli konnte der Investor und Projektentwickler noch keine Pläne der Bürgerschaft aufzeigen. Bezeichnend das selbst die vorgelegten Entwurfszeichnungen durch Projektförderer hoch gelobt werden, aber selbst die Fassade zum Kardinal-Galen-Ring auf den Ansichten nicht gezeigt wird. Im Kontext mit einem Parkhaus, welches weder eine adäquate Verkehrserschließung noch eine nach Bauordnung vorgesehene Stellplatzzahl vorweisen kann, droht hier für die Stadt eine drittklassige Architektur, wie es Untersuchungen in vielen anderen Städten belegen.

p.) In der Innenstadt von Langenfeld (60.000 Einwohner) wird die leerstehende frühere Hertie-Immobilie zu einem Einkaufszentrum mit knapp 6.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umgebaut. Das frühere Hertie-Haus in 1a-Lage stand seit September 2009 leer. Die Revitalisierung erfolgt auf der Basis eines von der Düsseldorfer

*landus Unternehmensgruppe entwickelten Revitalisierungskonzeptes. Sass.am.markt ist zu 90 % vermietet, Ankermieter ist H&M. Eine ähnliche Entwicklung wäre auch für Rheine möglich gewesen.“*

Abwägungsempfehlung:

Zu A – C) 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, dass die Ems-Galerie innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt. Die für die Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben zuständige Behörde – Bezirksregierung Münster – teilt diese Einschätzung, wie die Zustimmung zu dem Planvorhaben der Ems-Galerie belegt: Zitat: „Die vorliegenden Bauleitplanungen sind mit den geltenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.“

Zu D) Es erfolgt keine Begründung für den Einwand, dass die „Ems-Galerie“ gegen den bestehenden Einzelhandelserlass NRW verstößt. Seitens der Stadt Rheine werden keine Verstöße erkannt. Auch die zuständige Fachbehörde bei der Bezirksregierung hat im Beteiligungsverfahren keine diesbezüglichen Anregungen vorgetragen.

Zu e) 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. Der Verweis auf § 11 Abs. 3 BauNVO ist an dieser Stelle nicht nachvollziehbar, da gerade dieser Paragraph die Zulässigkeit u.a. von Einkaufszentren in Sondergebieten regelt.

Zu f) Seitens des Büros Junker und Kruse wurden im Rahmen der Auswirkungsanalyse mögliche negative wie positive Implikationen der Vorhabenrealisierung aufgezeigt. Es ist in diesem Zusammenhang zutreffend, dass in Folge der Vorhabenrealisierung Umsatzverluste bestehender Betriebe eintreten werden, die auch zu einzelnen Betriebsaufgaben führen können. Ein flächendeckendes Wegbrechen bestehender Anbieter ist jedoch nicht zu erwarten. Diesen möglichen negativen Auswirkungen stehen deutliche positive Effekte (Ergänzung des Bestandes durch neue Angebote, Betriebsformen und Betriebsgrößenstrukturen) gegenüber, von denen die Innenstadt insgesamt profitieren kann. Die Revitalisierung der ehemaligen Hertie-Immobilie ist für die Stadt Rheine unabhängig vom Vorhaben Ems-Galerie als eine schwierige Herausforderung zu bewerten, die jedoch aus Sicht des Büros Junker und Kruse in Anbetracht der insgesamt positiven Standortrahmenbedingungen in der Stadt Rheine grundsätzlich lösbar erscheint. Dabei muss eine Revitalisierung aus Sicht des Büros Junker und Kruse nicht zwingend (ausschließlich) über Einzelhandelsnutzungen erfolgen. Im Einzelnen ist jedoch nach wie vor (Stand: November 2011) unklar, ob, und

falls ja, in welchem Umfang und mit welchen Branchen, zukünftig eine einzelhandelsseitige Nachnutzung der mehrgeschossigen Immobilie zu erwarten ist vgl. Punkt 1.10.

Zu g) Es wird nicht dargestellt, aus welcher Lenkungsgruppensitzung zitiert wird. Aufgrund der Angabe 10.000 m<sup>2</sup> scheint es sich jedoch um eine Sitzung zu handeln, bei der das Konzept von Multi Development zur Diskussion stand. Zur Entwicklung der Verkaufsflächenobergrenze vergleiche Punkt 1.9, Abwägung zu den Punkten, 1-8, 13, 15-16, 21-25.

Zu h) Eine Bestandsgefährdung der gewachsenen Strukturen insbesondere der Hauptgeschäftsstraßen wird nicht gesehen. Hier ist auf die Wirkungsanalyse zu verweisen, die sich intensiv mit möglichen Auswirkungen beschäftigt. Insbesondere die Gefährdung von Hauptgeschäftsstraßen wird jedoch nicht erwartet.

Zu i) Der Behauptung, dass ein starkes autarkes Center geplant wird, wird widersprochen. Gerade die Ausrichtung der Eingänge auf zwei Achsen der Fußgängerzone in der Innenstadt von Rheine macht deutlich, dass die „Ems-Galerie“ in die vorhandene Struktur des Einzelhandels in Rheine eingebunden wird. Zusätzlich trägt die Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dazu bei, das Center zu integrieren. Es handelt sich nicht um einen Standort auf der grünen Wiese oder am Rande des Einkaufsbereiches von Rheine, sondern um einen integrierten Standort. Die Zweifel an den Aussagen des renommierten Gutachterbüros Junker + Kruse, das sich mit innerstädtischen Einkaufszentren fachlich intensiv beschäftigt hat, können deshalb nicht nachvollzogen werden.

Zu j) Der pauschalen Behauptung bezüglich der Zurückstellung der genannten Belange zugunsten eines Markterfolges wird widersprochen: Die fehlende Entwicklung des Quartiers „Im Coesfeld“ stellt seit mehreren Jahren ein Hauptproblem der Stadtentwicklung von Rheine dar. Mit der Ems-Galerie wird hier ein wesentlicher Beitrag geleistet, der sich zusätzlich auf die gesamte Innenstadt in Sinne einer Attraktivitätssteigerung auswirken wird. Neben der städtebaulichen Bedeutung für die Revitalisierung der Baubranche „Im Coesfeld“ ergibt sich somit aus der Realisierung der „Ems-Galerie“ auch eine funktionale Aufwertung für diesen Innenstadtbezirk.

Über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinaus erfolgte und erfolgt eine sehr breite Beteiligung der Öffentlichkeit: Es sei hier nur auf den Projektbeirat verwiesen, dessen Mitglieder alle von der Planungen Betroffenen widerspiegeln (Grundstückseigentümer, Geschäftstreibende, Fachbehörden etc). Auch die große Resonanz auf die Bürgerversammlung in der Stadthalle ist in diesem Zusammenhang zu nennen. Alle notwendigen Unterlagen – wie Vorlagen, Begründungen, Gutachten – sind darüber hinaus über das Internet für jedermann zugänglich, auch die Mitarbeiter der Stadtverwaltung geben – auch außerhalb der gesetzlich vorgegebenen Beteiligungsfristen – jederzeit Auskunft zu den Bauleitplanverfahren. Es wird insgesamt eine große Transparenz des Verfahrens geboten. Die hohe Informationsdichte äußert sich auch in der ungewöhnlich geringen Zahl von Anregungen oder Hinweisen, die im Rahmen der Bauleitplanung aus der Öffentlichkeit vorgetragen werden (Ausnahme: der Einwender selbst).

Es ist nicht nachvollziehbar, welche wissenschaftlichen Erkenntnisse nicht beachtet werden. Die Einschaltung von Gutachtern, insbesondere des Büros Junker + Kruse, dass über ein sehr großes Renommee und wissenschaftliche Anerkennung

verfügt, macht deutlich, dass die Stadt Rheine bei der Bauleitplanung zur Ems-Galerie auf neuste Erkenntnisse zurückgreift.

Bezüglich der angedeuteten Planungsprobleme ist nicht erkennbar, was damit gemeint ist. Die Bauleitplanverfahren laufen bisher vollständig nach den gesetzlichen Vorgaben ab. Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange oder sonstigen Betroffenen sind bisher keine entsprechenden Hinweise vorgetragen worden. Bezüglich der Aktivitäten zur Revitalisierung der Hertie-Immobilie wird auf die Abwägung zu Punkt 1.10 verwiesen.

Die Auswirkungen der Ems-Galerie werden in der Abwägung in keinster Weise ausgeblendet. Die hierzu erstellte Wirkungsanalyse zeigt die entsprechenden Ergebnisse der Auswirkungsprognosen auf. Die umfangreiche Erörterung der Stellungnahme der Stadt Emsdetten zum Verfahren ist als weiterer Beleg für einen umfangreichen und gründlichen Abwägungsprozess zu werten.

Zu k) Mit der bereits genannten Einschaltung des Fachbüros Junker + Kruse finden die einschlägigen Verfahren zur sorgfältigen Ermittlung der Auswirkungen Anwendung. Die Bestätigung der Untersuchungsergebnisse u.a. durch die Zustimmung der Bezirksplanungsbehörde und der IHK zur Untersuchung ist als weiterer Beleg für eine neutrale, aktuelle Bewertung der Auswirkungen zu sehen.

Zu l) Der Anregung bezüglich der Bedeutung der Lage von Shopping-Centern wird zugestimmt. Die Ems-Galerie soll – wie die ersten Ergebnisse der Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes belegen – der weiteren Abwanderung von Kaufkraft in andere Städte und Gemeinden entgegenwirken.

Zu m) Den Ausführungen bezüglich der Größe von Shopping Centern wird zugestimmt. 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. Ein Lebensmittelmarkt ist jedoch – entgegen den Ausführungen des Einwenders – aufgrund der Auflistung in der Sortimentsliste für das Sondergebiet in der Ems-Galerie planungsrechtlich zulässig. Weshalb ein solcher Markt unzulässig sein soll, wird in keiner Weise dargelegt.

Zu n) Die Auswirkungen auf die Handelsstruktur werden durch die bereits mehrfach erwähnte Wirkungsanalyse grundsätzlich beleuchtet. Die angesprochene Rahmenplanung soll die sich bereits jetzt abzeichnenden städtebaulichen Missstände in der Innenstadt – exemplarisch ist hier der Leerstand auf dem Thie zu nennen – Lösungsmöglichkeiten aufzeigen. Dabei werden die bereits ablesbaren Missstände sich durch die Eröffnung der Ems-Galerie insofern verstärken als sie zeitlich früher noch deutlicher zu Tage treten. Die strukturellen Mängel des Geschäftszentrums – fehlende Geschäftslokale mit einer deutlich größeren Verkaufsfläche als auf Grundlage der kleinen Eigentumseinheiten angeboten werden können – können durch die Ems-Galerie aufgefangen werden. Bestimmte Anbieter, die gegenwärtig nicht in Rheine zu finden sind, sind erst ab einer bestimmten Ladengröße bereit, sich an einem Standort zu etablieren. Exemplarisch ist hier z.B. auf New Yorker oder Zara zu verweisen, ohne damit ein mögliches Interesse dieser Ketten an einer Ansiedlung in der Ems-Galerie suggerieren zu wollen.

Der vorgetragene Dreiklang aus Handel-Kultur-Arbeit ist - insbesondere auf den Handel bezogen – einer ständigen Entwicklung unterworfen. Hier sei nur auf die

Ansiedlung des Media-Marktes und des Wohnkaufhauses Berning verwiesen, auch die deutliche Erhöhung der Verkaufsflächen des Textilkaufhauses Böckmann und die Neuorientierung des „Bülthofes“ als „Ems-Forum“ mit einem enormen Flächenzuwachs an Verkaufsfläche im Textilbereich, werfen ein Schlaglicht auf den ständigen Wandel im Einzelhandel.

Die „Ems-Galerie“ wird ein weiterer Schritt zum Wandel der Angebotsstruktur in der Innenstadt sein. Wie der Erfolg von vergleichbaren Centern (direkte Innenstadtlage, vergleichbare Größenordnung zwischen vorhandener Verkaufsfläche und durch das Center hinzukommender Fläche) zeigt, können Einkaufszentren sehr wohl zur Steigerung der Attraktivität einer Innenstadt beitragen. Die aktuellen Befragungsergebnisse aus der Bestandsaufnahme zur Überarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Rheine belegen, dass auch von Seiten der Käufer ein Einkaufszentrum für die Innenstadt von Rheine nachgefragt wird. Die beschriebene Gefahr eines Disney-Effektes wird nicht gesehen. Die vom Investor in Lingen erstellte Lookentor-Passage ist Beleg für die angestrebte hochwertige Ausgestaltung der Ems-Galerie. Der undifferenzierte Hinweis auf das plakative Bild der liebens- und lebenswerten europäischen Stadt verkennt die Tatsache, dass das Bild einer Stadt – insbesondere im Bezug auf den Handel – einem ständigen Wandel unterworfen ist. Dabei spielt insbesondere die notwendige Vergrößerung der Verkaufsflächen eine entscheidende Rolle für die Attraktivierung der Innenstadt.

Zu o) Das vom Investor einschaltete Architekturbüro steht für eine anerkannt gute qualitative Arbeit, auch oder insbesondere im Bereich von Einkaufszentren. Auf die Einbindung in die vorhandene bauliche Struktur der Innenstadt wird bei der Ausformung der Architektur für die Ems-Galerie viel Wert gelegt.

Hierzu tragen auch die begleitenden Beiräte (u.a. Projektbeirat, Gestaltungsbeirat) mit ihrem Sachverstand bei. Der geäußerten Meinung, dass der Stadt Rheine eine „drittklassige Architektur droht“ wird vehement widersprochen und geht auch an den bisher vorliegenden Entwürfen eindeutig vorbei.

Die angesprochene Bürgerversammlung diene der Vorstellung der Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des Bebauungsplanes. Die Vorstellung der zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Entwurfspläne für das eigentliche Gebäude waren zusätzliche Angebote zur Verdeutlichung der Planungsabsichten. Diese Pläne stellten schon wesentlich mehr dar, als sonst in vergleichbaren Bürgerversammlungen vorgestellt werden kann. Es kann von einem Investor zu Beginn eines langwierigen Planungsprozesses nicht erwartet werden, dass alle denkbaren Architekturleistungen bereits vollständig vorliegen. Zumal beim Start eines entsprechenden Verfahrens nicht ablesbar ist, ob die Bauleitplanverfahren erfolgreich beendet werden können.

Wie bereits mehrfach auf Einwendungen des Einwohners hin klargestellt, ist die angedachte Verkehrserschließung praktikabel. Die Stellplatzanzahl kann erst im Rahmen der Beantragung einer Baugenehmigung exakt bestimmt werden.

Zu p) Der Verweis auf die Widernutzung der Hertie-Immobilie in Langenfeld negiert die Vielzahl von Versuchen der Stadt Rheine, auch das hiesige Warenhaus zu revitalisieren. Die Widernutzbarmachung dieser Immobilie ist eine wichtige Aufgabe für die Entwicklung der Innenstadt um der weiteren Verödung der Rathaus-Mall entgegen zu wirken. Die bisherigen Versuche sind jedoch an der Haltung der Gebäudeeigentümer gescheitert.

**1.15 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X, 48432 Rheine;**

E-Mail vom 23. Oktober 2011, 11:29 Uhr

Inhalt:

*„Stellungnahme:*

*1.) Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ hat die Planungsstudie „Ems-Galerie“ zur Quartiersentwicklung „Im Coesfeld“ am 23. März 2011 zustimmend zur Kenntnis genommen.*

*2.) Die Verwaltung wurde beauftragt, aufbauend auf den Inhalten der Konzeption die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ weiter zu bearbeiten und die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Ems-Galerie“ zu beginnen.*

*3.) Nach Würdigung aller Veröffentlichungen darf festgestellt werden, dass der Vorentwurf eine Verkaufsfläche von 12.000 qm, darunter 2000 qm aus dem Bestand – zusätzlich weitere Flächen für Wohnungen, Dienstleistungen, Nahversorgung und Gastronomie umfasst.*

*4.) Insofern basieren die erstellten Gutachten auf diesen Grundlagen.*

*5.) Zu dem Vorentwurf gibt es bislang keine weiteren Entwürfe.*

*6.) Die Fläche überschreitet die zulässige und verträgliche Verkaufsfläche von 10.000 qm Verkaufsfläche.*

*7.) Die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes ist bislang noch nicht weiter geführt worden.*

*8.) Stattdessen wurde eine 16. Änderung des Flächennutzungsplanes Ems-Galerie aufgenommen.*

*9.) Ein entsprechender Grundlagenbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses ist nicht vorhanden.“*

Abwägungsempfehlung:

Es ist festzustellen, dass mit der Billigung der Vorlage 107/11 durch den Stadtentwicklungsausschuss als zuständigem Fachausschuss die Verwaltung beauftragt worden ist, die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ weiter zu bearbeiten und die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Ems-Galerie“ zu beginnen. Bei der Nummerierung ist der Verwaltung ein redaktioneller Fehler unterlaufen, anstelle einer „16“ wurde eine „26“ verwendet. Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 21. Juni 2011 die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Ems-Galerie“ beschlossen. Die Behauptung, das Änderungsverfahren würde ohne Beschluss des zuständigen Fachausschusses laufen, ist somit falsch.

Das 16. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Stadt Rheine wurde von Anfang an mit einer maximalen Verkaufsfläche von 14.000 m<sup>2</sup> gestartet, die vorgetragene Anregung – 12.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche – kann sich somit nicht auf das offizielle Änderungsverfahren beziehen, sondern nimmt Bezug auf frühere Aussagen zur Entwicklung des Quartiers „im Coesfeld“, die jedoch durch den offiziellen Beschluss zum Start des Änderungsverfahrens aufgehoben wurden. Alle Gutachten für die Bauleitverfahren zur Ems-Galerie nehmen Bezug auf die Ausgangsgröße von 14.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Darstellung, dass lediglich 12.000 m<sup>2</sup> berücksichtigt worden sind, ist falsch.

**1.16 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X, 48432 Rheine;**  
E-Mail vom 24. Oktober 2011, 8:27 Uhr

Inhalt:

*„Stellungnahme:*

*Die Integration von Einkaufszentren in die vorhandenen Strukturen kann nur gelingen, wenn die Parameter richtig eingestellt sind:*

- 1.) Verfahrensaspekte bei der Ansiedlung eines Einkaufszentrums*
- 2.) Größe des Centers*
- 3.) Architektur und städtebauliche Gestalt des Einkaufszentrums*
- 4.) Nutzungen im Center*
- 5.) Stellplätze*

*zu 1: Bisher hat weder eine politische noch planerische Steuerung stattgefunden. Es wurde lediglich auf einen bislang nicht entwickelten und integrierten innerstädtischen zurückgegriffen. Ein Standortsuchverfahren hat es nie gegeben. Insofern ist diese Voraussetzung nicht erfüllt.*

*zu 2: Die Veröffentlichungen der Stadt Rheine belegen, dass für Verträglichkeit maximal 10.000 qm Verkaufsfläche zugelassen werden dürfen (vgl. z. B. Bericht der Lenkungsgruppe und Verfahren mit Multi-Development). Die aktuelle städtebauliche Verträglichkeitsstudie geht von schädlichen Wirkungen und Umsatzverteilungen bei einer Größe von 14.000 qm aus. Insofern ist die Größe der geplanten Ems-Galerie falsch dimensioniert. Insofern ist diese Voraussetzung nicht erfüllt.*

*zu 3: Weder zur Architektur noch zur städtebaulichen Gestalt sind bislang Pläne der Öffentlichkeit präsentiert worden. Selbst die Planungsstudien aus Februar 2011 zeigen nur Teile und nicht alle Fronten bzw. Gebäudeteile. Insofern ist diese Voraussetzung nicht erfüllt.*

*Zu 4: Über die geplanten Nutzungen gibt es pauschale, teils widersprüchliche Aussagen. Der Investor hat sich diesbezüglich bislang nicht verlässlich und konkret artikuliert. Insofern wird ein Blick auf das Lookentor in Lingen geworfen.*

*Vergleicht man die dort vorhandenen Geschäfte so stellt man fest, dass beispielsweise die Geschäfte wie Apollo Optik, Beauty Hair Shop, Bonita, C & A, Cecil, Deichmann, engbers, Esprit, Orsay, Rossmann, s.Oliver, Street One, E-Plus, Media Markt, Vodafone, Wintering, Extrablatt, Kochlöffel, REWE, Mc Paper, Postbank, Tabak & Co, Thalia oder auch ein Blumen Pavillion in Rheine angesiedelt sind. Bei entsprechenden innerstädtischen Verlagerungen würden große Teile der gewachsenen Strukturen einen Leerstand erfahren. Auch die vierte Voraussetzung ist somit nicht erfüllt.*

*zu 5: Die Zahl der Stellplätze hat sich an die Größe des Einkaufszentrums und / bzw. an die BauNVO zu orientieren. Es sind rund 420 Stellplätze vorgesehen. Aber es ist eine Zahl von rund 750 Stellplätzen erforderlich. Insofern ist auch diese Voraussetzung nicht erfüllt.*

*Abschließend ist festzustellen, dass maßgebliche Parameter für die Ansiedlung der Ems-Galerie in Rheine nicht gegeben sind. Wenn die Stadt Rheine kein autarken, sondern integrierten Center möchte, der Wechselwirkungen auf die vorhandenen Strukturen ermöglicht, eine Stärkung der Innenstadt zum Ziel hat, bedarf es eine Anpassung :*

*1.) Raumanalyse statt Zugriff auf freie private Flächen; hierzu ist die eingeleitete Rahmenplanung ein Mittel.*

*Abschluss des Rahmenplans Innenstadt statt Fortführung der Planungsänderung*

*2.) Verringerung der Verkaufsfläche auf maximal vertragliche und zulässige 10.000 qm*

*3.) vollständige Transparenz*

*4.) Vorstellung der Architektur statt Durchführung einer Offenlage*

*5.) Vorstellen des Center-Mix statt Durchführung einer Offenlage*

*6.) Stellplatzzahl nach der Verkaufsfläche und der BauO NRW ausrichten*

#### Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass es sich bei der Auflistung der Aspekte, die bei einer Integration von Einkaufszentren in die vorhandene Strukturen um die Meinung des Einwenders handelt. Es ist kein gesetzlich oder anderweitig vorgeschriebener Anforderungskatalog, der bei der Realisierung der Ems-Galerie zu beachten ist. Es ist daher unerheblich, ob bzw. wie die vom Einwender aufgestellten Anforderungen in das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Eingang gefunden haben. Die vorgetragenen Forderungen u.a. nach Verringerung der Verkaufsfläche und Vorstellen des Center-Mixes sowie die Bewertung des Planverfahrens sind sachlich nicht begründet. Es soll aber trotzdem auf einzelne Aspekte eingegangen werden:

Zu 1) Zu dem Standort „Im Coesfeld“ gibt es keine städtebaulich-funktional verträgliche Alternative, da lediglich Standorte außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches – etwa auf der „grünen Wiese“ von der Größenordnung her Standortalternativen wären. Diese Standorte scheiden jedoch grundsätzlich für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums aufgrund der geforderten Lage im zentralen

Versorgungsbereich aus. In der Innenstadt selbst ist kein Alternativstandort für ein derartiges Einkaufszentrum zu finden.

Zu 2) Wie bereits mehrfach zu Eingaben des Einwenders ausgeführt, basiert das formelle Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan von Anfang auf einer Größenordnung von 14.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die angesprochene Wirkungsanalyse wird falsch interpretiert. Die untersuchte Größenordnung und der zugehörige Sortimentsmix wurden in dieser Analyse insgesamt für verträglich gehalten. Weshalb die Analyse falsch sein soll, wird nicht dargelegt.

Zu 3) Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist die städtebauliche Ausgestaltung der Ems-Galerie nicht abwägungsrelevant. Es geht vielmehr um die Steuerung der Betriebsstrukturen und ihrer Größenordnung. Die geforderten Darstellungen wurden bzw. werden jedoch zur Beratung über die Offenlage der entsprechenden Bebauungsplanänderung vorliegen, obwohl auch hierfür keine gesetzliche Notwendigkeit besteht. Die architektonische Fassadengestaltung – die hier angesprochen wird – kann über Bauleitplanverfahren nur sehr gering beeinflusst werden. Zur Absicherung der noch abzustimmenden Feinplanung wird deshalb auf den städtebaulichen Vertrag zurückgegriffen.

Zu 4) Die direkte Steuerung der anzusiedelnden Geschäfte ist über Bauleitplanverfahren nicht möglich, da hier lediglich die maximale Verkaufsfläche des Einkaufszentrums und die Sortimentsstruktur, jedoch nicht die tatsächlich anzusiedelnden Geschäfte planungsrechtlich gesteuert werden können. Hier ist lediglich in Teilen eine Regelungsmöglichkeit über den noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag denkbar. Die vom Gutachter vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen sollen in dem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag festgelegt werden. Der Vergleich mit dem konkreten Betriebsbesatz im Lingener Lookentor ist damit für die Flächennutzungsplanänderung irrelevant.

Zu 5) Wie bereits mehrfach auf Anregungen des Einwenders hin dargestellt, erfolgt der konkrete Stellplatznachweis erst bei Vorlage des Bauantrages. Bei der Bemessung der notwendigen Stellplätze wird im vorliegenden Fall auch die sehr gute Erreichbarkeit des Centers durch den ÖPNV und auch durch Fahrradfahrer Berücksichtigung finden.

- 1.) Die Rahmenplanung wird für die weitere Entwicklung der Innenstadt erarbeitet, wobei die Auswirkungen – auch positive – der Ems-Galerie Berücksichtigung finden werden.
- 2.) Die Wirkungsanalyse des Büros Junker + Kruse belegt, dass die Obergrenze von 14.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zentrenverträglich ist und deshalb die geforderte Reduzierung nicht notwendig ist
- 3.) Das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan wird mit der gesetzlich vorgegebenen Transparenz durchgeführt. Darüber hinaus bestehen weitere Informationsmöglichkeiten, wie Internet und ständige Auskunftsmöglichkeit – unabhängig von den gesetzlich vorgegebenen Beteiligungsmöglichkeiten – in der Verwaltung/Stadtplanung.
- 4.) Vor der Durchführung der Offenlage des Bebauungsplanänderungsentwurfes wird die Architektur im Fachausschuss vorgestellt (Stadtentwicklungsausschuss 30. November 2011), geplanter Termin für die Offenlage: Dezember 2011/Januar 2012.

- 5.) Der genaue Betriebsbesatz ist nicht Gegenstand der Bauleitplanverfahren, hier besteht keine Regelungsmöglichkeit. Im Bebauungsplan können nur die Gesamtverkaufsfläche und die Sortimentsstruktur festgelegt werden.
- 6.) Die Erfüllung der Stellplatzpflicht kann erst im Rahmen des Antrages auf Erteilung einer Baugenehmigung exakt geprüft werden. Für das Bauleitplanverfahren und die Erstellung notwendiger Gutachten sind die bisher – insbesondere bei der Bearbeitung des Verkehrsgutachtens dargestellten Analogschlüsse zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs - ausreichend.

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

E-Mail vom 24. Oktober 2011, 8:42 Uhr

#### Inhalt:

*„Die Welt*

*Auto r: Dankwart Guratzsch| 19.12.08 .Einkaufszentren bringen in der City mehr Schaden als Nutzen, Deutsches Institut für Urbanistik: Shoppingcenter bringen Kommunen oft Nachteile -Sanierungsbedarf im Umfeld wächst*

*Frankfurt/Main - Große Einkaufszentren befinden sich in Deutschland auf ungehemmtem Vormarsch. Längst hat sich das Schwergewicht dabei von den Randlagen auf der "grünen Wiese" in das Herz der Städte verlagert. Aber noch immer fehlten bisher objektive Analysen, die Für und Wider dieser Handelsform gewissenhaft abwägen. Die von Centerbetreibern, Handelskammern und Stadtverwaltungen jeweils gezielt für ein bestimmtes Projekt in Auftrag gegebenen Studien konnten diese Aufgabe nicht erfüllen, weil sie unter Verdacht der "Interessengebundenheit" stehen.*

*Jetzt hat das größte Stadtforschungsinstitut Europas, das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu), Berlin, erstmals eine Untersuchung vorgelegt und kommt zu überraschenden Schlüssen, die den Gutachten der verschiedenen Kommunen zum Teil diametral widersprechen (Rolf Junker, u.a.: "Wirkungsanalyse großer innerstädtischer Einkaufszentren", Edition Difu, Berlin). Danach werden zwar die wirtschaftlichen Erwartungen, die mancher Bürgermeister mit einer neuen Shoppingmall für seine Kommune verbindet, zumindest kurzfristig offenbar erfüllt. Unterschätzt werden jedoch die mittel- und langfristigen Kettenreaktionen bis in die vorhandene städtische Bausubstanz hinein, die in den Verträglichkeitsgutachten keine Rolle spielen. In der Breite der Analyse ist die Studie bisher ohne Vergleich. Untersucht werden zwölf Städte mit und vier Städte ohne Center. Dennoch bleiben auch hier noch viele Fragen offen. So fehlt eine abschließende Betrachtung über die tatsächliche wirtschaftliche Verträglichkeit dieser Wirtschaftsform für die öffentlichen Haushalte, bei der die von der Studie ermittelten Negativfolgen eingearbeitet sind. Die Forschungsarbeit stellt gängige Hypothesen über den Nutzen dieser Handelsmaschinen von Grund auf infrage. Die Kaufkraft hat sich in nur fünf der untersuchten Städte positiv entwickelt, die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten konnte nur in drei Städten gesteigert werden - in neun Städten sank sie um mehr als fünf Prozent. Selbst das gängige Hauptargument für den Centerbau, der positive Effekt auf die Zentralisierung des Ein-*

zelhandels, ist augenscheinlich zwiespältig zu beurteilen. Er ist nämlich keineswegs in allen, sondern nur in acht der untersuchten Städte erkennbar.

Den wichtigsten wirtschaftlichen Aspekt mit Auswirkungen auf die städtebauliche Gesamtsituation spricht die Studie zwar leider nur ansatzweise an: die Folgen der Handelsballung auf die bestehenden Geschäftslagen der Stadt. Aber die Befunde sind dennoch aufsehenerregend. In drei Städten werden Negativeffekte für das alte Geschäftszentrum beobachtet, "der umgekehrte Fall, dass eine starke Ausweitung des Flächenangebots das bestehende Hauptgeschäftszentrum stützt beziehungsweise stärkt, tritt nicht auf".

Schlimm sind vor allem die mittelbaren Folgen: In der Mehrzahl der untersuchten Kommunen mit einem innerstädtischen Einkaufscenter sind die durchschnittlichen Mieten bei Einzelhandelsflächen nicht nur in den 1b -Lagen, sondern auch in 1a-Lagen gesunken. In Städten ohne innerstädtisches Einkaufscenter zeichnet sich dagegen ein deutlich positiveres Bild ab. In drei der vier untersuchten Städte konnte die Zentralität ebenfalls gesteigert, die Ausstrahlungskraft der 1a-Lage stabilisiert oder gar verbessert werden - ganz ohne den oft mit "erheblicher Beeinträchtigung der innerstädtischen Gestaltqualitäten" erkaufte Bau einer Shopping mall. Schon jetzt registriert die Studie an konkret benannten Beispielen, was ein Absacken der traditionellen Geschäftslagen unweigerlich nach sich zieht: Wenn Geschäftslokale in den altstädtischen Hauptgeschäftsbereichen infolge des Umzugs der Ladenmieter in das Center nur noch zu schlechteren Konditionen zu vermieten sind oder gar leer stehen, werden Investitionen in den Erhalt der historischen Bauwerke behindert. Der Preis, den die Stadt mittelfristig dafür zahlt, sind aufwendige Sanierungsprogramme zur Stützung der betroffenen Eigentümer. Denn der Verlust an urbaner Identität kann auf Dauer weder dem Center noch der Stadt nützen. Künftigen Untersuchungen wird es vorbehalten bleiben, diesen Preis konkret zu beziffern und gegen Einnahmegewinne der Kommune aus der Ansiedlung großflächiger Center nüchtern abzuwägen.

Diese Folgen hat Herr Kruse, wenn auch nett umschrieben und teils verklausuliert, für die Stadt Rheine prognostiziert, wenn die geplante Ems-Galerie mit einer Verkaufsfläche von 14 .000 qm und einem Branchenmix, wie es Herr Klaas bereits in Lingen bereit, in Rheine ansiedeln darf. "

#### Abwägungsempfehlung:

Das Zitat aus der Zeitung „Die Welt“ wird zur Kenntnis genommen. Bei den Inhalten handelt es sich um generelle Aussagen, die – ohne genauere Detailkenntnisse – nicht auf die Situation in Rheine übertragen werden können. Es fehlt insbesondere die genaue Benennung der untersuchten Städte und damit die Möglichkeit auf das jeweilige konkrete Projekt und auch den genauen Standort – direkt innerhalb der zentralen Lage wie in Rheine – oder am Rande des eigentlichen Zentrums und die Größenordnung der untersuchten Center genauer einzugehen. Es ist deshalb unstatthaft, die Ergebnisse der Untersuchung einfach auf die Situation in Rheine zu übertragen. Die angesprochene Wirkungsanalyse kommt –wie bereits mehrfach auf die Anregungen des Einwenders dargestellt zu dem Ergebnis, dass insgesamt die Ems-Galerie als verträglich eingestuft werden

kann. Diese Wirkungsanalyse hat das Büro Junker + Kruse erstellt, auf dessen Arbeiten in dem zitierten Artikel u.a. Bezug genommen wird.

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

E-Mail vom 24. Oktober 2011, 16:17 Uhr

#### Inhalt:

*„Für die Kommune hat insbesondere der öffentliche Raum zentrale Bedeutung für die Qualität von Stadt. Dessen Erhalt, Gestaltung, Fassung b zw. Beispielung dienen dem Allgemeinwohl und sind neben der Nutzungsmischung somit wesentliche Aufgaben der Stadtentwicklungsplanung.*

*Das Deutsche Institut für Urbanistik (DIFU) definiert den öffentlichen Raum als „Grundgerüst der Stadt“, als „Gefäßsystem der öffentlichen Kommunikation einer Stadt“ und als „Möglichkeitsraum der Stadtgesellschaft“. In diesem Kontext ist auch je städtebauliche Änderung und damit auch die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes Ems-Galerie zu sehen und beurteilen.*

*Seit dem Jahr 2006/2006 sind Bemühungen zur Revitalisierung des Bereiches Im Coesfeld zu beobachten. Ein erfolgte städtebaulicher Wettbewerb auf der Grundlage von klaren und nachvollziehbaren Parametern, abgeleitet von wissenschaftlichen Erhebungen und städtebaulichen Konzepten führte zu einem Maximum ein verträglichen Verkaufsflächenzuwachs von 10 .000 qm. Diese Ebene wird mit der vorliegenden Planungsstudie verlassen.*

*Dieses für einen Investor durch den Erwerb eines Sperrgrundstückes durch die Hintertür zum Akteur wurde. Welchen Beitrag soll und wird die Ems-Galerie zur Qualität unserer liebens- und lebenswerten Innenstadt beitragen?*

*1.) Die Ergebnisse lassen den Befund zu, dass sich die Innenstadt bezüglich bestimmter ökonomischer Merkmale verändert hat. Es lassen sich Tendenzen zu einer stagnierenden bzw. leicht rückläufigen Anzahl von Einzelhandelsgeschäften erkennen. Mit dem ehemaligen Hertie-Kaufhaus liegen ca. 6 .000 qm Verkaufsfläche brach.*

*2.) Demgegenüber findet sich ein sehr deutlicher Trend der Tertiärisierung der Innenstadt. So sollte mit dem Abriss der Alten Post eine Galerie am Borneplatz entstehen, die heute so gut wie kein einziges Bekleidungsgeschäft führt.*

*3.) Bau und Betrieb eines innerstädtischen Shopping Centers beeinflussen die Raumstrukturen und funktionalen Netzwerke einer Innenstadt nachhaltig. So wohl Chancen als auch Risiken sind damit verbunden. Sowohl über die Betrachtungen einzelner Aspekte als auch durch die Verschneidungen ausgewählter Sachverhalte lassen sich repräsentative Aussagen zur Art der Beeinflussung von Shopping Centern formulieren.*

*4 .) Es wird deutlich, dass die maßstäblich und gestalterisch homogenen kleinteiligen historischen Innenstädte ein höheres Maß an Auseinandersetzung in Bezug auf die Dimensionierung und Fassadengestaltung einer großflächigen Einzelhandelsansiedlung erfordern. An dieser Stelle besteht augenscheinlich bei den Planungsentwürfen zur Ems-Galerie noch Nachholbedarf, weil die Größe der Verkaufsfläche der bestimmende Parameter ist.*

*5.) Der Bau eines Shopping Centers eröffnet nicht nur der lokalen Händlerschaft eine Konkurrenzsituation bspw. hinsichtlich Angebotstiefe und Preisniveau, sondern stellt diese so wie die Akteure des Büro - und Wohnungsmarktes u. a. vor*

*die Herausforderung einer zeitgemäßen Waren- bzw. Mietflächenpräsentation, um im Wettbewerb bestehen zu können. Die Struktur Einzelhandels in Rheine wird das damit verbundene Unternehmerrisiko scheuen und nicht eingehen. Diese wird zu weiteren Umverteilungen in der Innenstadt führen.*

*6.) Der Druck wird noch weiter steigen und zunehmen, wenn im Anschluss daran das ehemalige Hertie Kaufhaus revitalisiert wird, weil nach der vorliegenden städtebaulichen Verträglichkeitsstudie ein zusätzlicher Zuwachs von 20.000 qm Verkaufsfläche (14 .000 Ems-Galerie und 6 .000 Hertie Kaufhaus) nicht verträglich und zulässig ist.*

#### Abwägungsempfehlung:

Die Ausführungen zur Bedeutung des öffentlichen Raumes für die Qualität einer Stadt werden zur Kenntnis genommen, sie sind im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes jedoch nicht abwägungsrelevant, da sie nicht im direkten Zusammenhang mit den Änderungsinhalten stehen.

Bezüglich der Obergrenze der Verkaufsfläche ist bereits mehrfach auf Anregungen des Einwenders darauf verwiesen worden, dass es sich bei dem Wert von 10.000 m<sup>2</sup> um einen Zwischenwert handelt, der jedoch für das aktuell laufende Verfahren nicht relevant ist. Vielmehr liegt der Wirkungsanalyse und allen weiteren Gutachten die Verkaufsflächenobergrenze von 14.000 m<sup>2</sup> zu Grunde. Es ist deshalb falsch zu behaupten, dass lediglich ein Wert von 10.000 m<sup>2</sup> als verträglich anzusehen ist.

Zu 1) Es wird festgestellt, dass der Einzelhandel generell einem stetigen Wandel unterzogen ist. Die angesprochene Hertie-Immobilie ist hierfür ein Beleg: das klassische Warenhaus ist – zumindest in Städten mit einer Einwohnerzahl wie Rheine – ein „Auslaufmodell“ wie die bundesweite Aufgabe der Hertie-Warenhauskette zeigt. Generell geht der Trend immer weiter zu Aufgaben von eigentümergeführten Einzelhandelsbetrieben und damit zur „Filialisierung“ sog. „Ketten“. Gleichzeitig ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche bei gleichzeitigem Rückgang der Flächenproduktivität zu verzeichnen.

Zu 2) Der Verweis auf die Galerie am Borneplatz ist in diesem Zusammenhang nicht als repräsentativ für die Entwicklung von Innenstädten anzusehen, wobei sich die hier angesprochene Tertiärisierung auf die Obergeschosse bezieht, das Erdgeschoss ist vollständig durch Gastronomie- und geschäftliche Nutzungen belegt.

Zu 3) Die allgemeinen Ausführungen zu innerstädtischen Shopping-Centern werden zur Kenntnis genommen. Konkrete Anforderungen an das hier anstehende Projekt sind daraus nicht ableitbar.

Zu 4) Es wird festgestellt, dass im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlich bestimmbar Parameter geregelt werden, hierzu zählt insbesondere die maximal zulässige Verkaufsfläche. Die weiter angesprochenen Inhalte – Dimensionierung und Fassadengestaltung – sind nicht durch Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung zu regeln. Damit wird dieses Feld jedoch nicht aufgegeben, sondern in den zuständigen Gremien - Gestal-

tungsbeirat, Projektbeirat, Stadtentwicklungsausschuss – ist bereits mehrfach über die äußere Gestaltung der „Ems-Galerie“ gesprochen worden. Das Ergebnis dieses vielschichtigen Abstimmungsprozesses wird durch den noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag gesichert.

Zu 5) Der dargestellte Gedankengang ist nicht nachvollziehbar: das Erfordernis einer zeitgemäßen Waren- bzw. Mietflächenpräsentation stärkt insgesamt die Attraktivität der Stadt Rheine als Einkaufsstadt. Hier kann die angesprochene Konkurrenzsituation nur als verstärkendes Element wirken. Die gezogene Schlussfolgerung, dass hieraus Umverteilungen resultieren, ist – sofern es sich um Umzüge im bereits vorhandenen Bestand handelt, kein neuer Trend (z.B. sind im Laufe dieses Jahres u.a. Tschibo, die Telekom und der Buchhändler Eckers umgezogen). Die zu erwartenden Umverteilungen werden keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt insgesamt haben.

Zu 6) Es wird – erneut – darauf hingewiesen, dass die vorliegende Wirkungsanalyse – auch unter Einbeziehung der Hertie-Immobilie – zu dem Ergebnis kommt, dass die Ems-Galerie zentrenverträglich und damit auch zulässig ist.

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

E-Mail vom 11. Oktober 2011, 13:29 Uhr

#### Inhalt:

*„zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: Ems-Galerie hat der Stadtentwicklungsausschuss am 28. September 2011 die Offenlage beschlossen. Im Rahmen dieser Offenlage erhebe ich unter Bezug auf das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine*

*die folgende Einwendung:*

*Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde vor dem Hintergrund folgender Ausgangslage und Ziele entwickelt (Seite 6 und 7 des Konzeptes):*

*Der Strukturwandel im Einzelhandel hält, obwohl schon mehr als drei Jahrzehnte andauernd und in diesem Zeitraum mehrfach für beendet erklärt, weiter an. Waren es in den 80er und 90er Jahren die Fachmärkte und die Diversifizierung der Sortimente und Betriebskonzepte, so sind es seit Ende der 90er Jahre neben den großmaßstäblichen Shopping-Centern insbesondere die discountorientierten Vertriebsketten und Betriebe, die massiv auf den deutschen Einzelhandelsmarkt drängen. Herausragendes Beispiel in diesem Kontext sind sicherlich die Lebensmitteldiscounter, die gleich mehrere Strategien in ihren Betriebskonzepten vereinigen: in der Regel autokundenorientierte Standortwahl mit ausreichenden Stellplätzen; preisaggressiv im Kernsortiment Lebensmittel bzw. Food sowie gezielte (wöchentlich wechselnde) Sortimentsergänzungen mit Non-Food-Artikeln, die dann nicht selten Marktanteile von bis zu 50% für den Angebotszeitraum erreichen und somit in erhebliche Konkurrenz zu den anderen Anbietern in den jeweiligen Warengruppen treten. Vielerorts entstanden und entstehen immer noch zahlreiche Einzelhandelstandorte außerhalb der gewachsenen Zentrenstrukturen, die vielfach dazu geführt haben, dass gewachsene Einzelhandelslagen sowohl in*

*ihrer Attraktivität als auch in ihrer ökonomischen Bedeutung (auch für andere innenstadtrelevante Nutzungen) an Bedeutung verloren haben. Durch diese Entwicklung hat auch das ehemals dichte Netz der wohnungsnahen Grundversorgung in vielen Regionen Deutschlands erheblich an Bedeutung verloren. Ähnliches gilt, wenngleich nicht ganz so aggressiv auftretend, für Fachmärkte. Auch sie suchen nach wie vor all zu häufig Standorte außerhalb der unmittelbaren Zentren und können somit einen weiteren Bedeutungsverlust gewachsener Zentren nach sich ziehen. Parallel zu dieser Entwicklung ist in vielen Städten ein immer größer werdender Leerstand von kleinen und großen Ladenlokalen zu beobachten.*

*Traf dies bis Mitte der 90er Jahre in der Regel auf Rand- oder Streulagen zu, so gehören „zugelebte Schaufenster“ mittlerweile zu dem Erscheinungsbild der zentralen Geschäftslagen. So sind innerstädtische Leerstandsquoten von rd. 10% inzwischen für viele Städte zur „Normalität“ geworden. In der Stadt Rheine selbst trifft das Leerstandsproblem bisher nur auf die innerstädtischen Randlagen zu. Diesen betrieblichen/konzernimmanenten Entwicklungen stehen raumordnerische und städtebauliche Zielvorstellungen und gesetzliche Grundlagen auf Bundes- wie auf Landesebene gegenüber, die nicht immer mit den Vorstellungen der Ansiedlungsinteressenten in Einklang zu bringen sind. Gleichwohl dies auf den ersten Blick ein nicht lösbarer Konflikt zwischen betreibermotivierten Standortrahmenbedingungen auf der einen und volkswirtschaftlich/städtebaulich/stadtentwicklungsrelevant motivierten Zielvorstellungen auf der anderen Seite zu sein scheint, gibt es doch Möglichkeiten, diese vermeintlich nicht zu vereinbarenden Vorstellungen in Einklang zu bringen:*

*durch die Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes, das unter Berücksichtigung sowohl der rechtlichen, demographischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen als auch der betrieblichen Anforderungen Strategien zur Einzelhandels- und letztendlich dann auch Stadtentwicklung aufzeigt, die in weiteren Schritten kleinräumig differenziert und ausgearbeitet werden. Aus diesem Grund erscheint es konsequent und vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung insbesondere des OVG Münster (Urteile zu Rhede und Sundern) auch erforderlich, dass die Stadt Rheine ihr vorhandenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept aktualisieren lassen möchte. Das neue Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll sowohl fundierte Bewertungsgrundlagen für aktuell anstehende Ansiedlungsanfragen liefern als auch mögliche Entwicklungsperspektiven und erforderliche (insbesondere baurechtliche) Handlungsnotwendigkeiten aufzuzeigen, so dass sowohl Stadtverwaltung als auch Politik in die Lage versetzt werden, eine stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidung zu treffen sowie frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die städtischen Versorgungsstrukturen einschätzen zu können. Gleichzeitig bildet ein solches Konzept eine wichtige Grundlage für ein funktionierendes und zukunftsorientiertes Ladenflächenmanagement; denn nur in Kenntnis sowohl der aktuellen Ausgangssituation als auch der möglichen (quantitativen und qualitativen) Entwicklungsperspektiven ist eine gezielte Ansprache von Interessenten für den Einzelhandelsstandort Rheine möglich (von der reaktiven zur aktiven Wirtschaftsförderung). Aber auch für private Akteure hat ein solches Konzept entscheidende Vorteile; denn es bietet Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit sowohl für die Gewerbetreibenden als auch für Immobilieneigentümer in einer Stadt. Wie die Erfahrung gerade in jüngster Vergangenheit aber auch zeigt, ist es mittlerweile nicht mehr nur damit getan, ein*

*gutes Konzept zu erarbeiten, immer mehr muss auch die spätere Umsetzung beachtet werden. Aus diesem Grunde wurde während der Konzepterstellung eine aktive und intensive Beteiligung wichtiger Akteure aus Politik, Verwaltung, Handel, Eigentümerschaft und Kammern eingefordert (vgl. bitte Kapitel 2.4 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes).*

*Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass*

*1.) ein Shopping-Center für die Innenstadt nicht Gegenstand des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie deren Empfehlungen und damit nicht zulässig ist;*

*2.) die Planung Flächen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches einbezieht und somit nicht dem bestehenden und maßgeblichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept entspricht;*

*3.) die städtebauliche Verträglichkeitsstudie nicht mit dem bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept kompatibel ist, wobei das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aber allen Gewerbetreibenden und Immobilienbesitzern Planungs-, Investitions- und Rechtsicherheit bietet;*

*4.) die Ausweitung von zusätzlichen neuen 14.000 qm Verkaufsfläche nicht vorsieht, sondern die Empfehlungen zur Stärkung und Attraktivierung der Innenstadt, zum Schutz der Gewerbe- und Immobilienbesitzern sowie der Einzelhändler Maßnahmen auf Seite 132ff und im Bestand vorsieht;*

*5.) demnach der zentrale Versorgungsbereich in der Innenstadt schon heute eine übergeordnete Versorgungsfunktion in Rheine einnimmt. 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 Rheiner Innenstadt eine quantitativ wie qualitativ gute Angebotsstruktur zu attestieren. Eine Ausweitung wird somit zu Verlagerungen und/oder Schließungen nicht nur in der Innenstadt führen.*

*6.) 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 ist eine Ausweitung und eine Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches nicht zulässig.*

*7.) 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.*

*8.) Die Analyse des Angebots zeigt, dass alle Warengruppen in Rheine ausreichend vertreten sind. Rein quantitativ gibt es keine Angebotsdefizite.*

9.) *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.*

10.) *Die geplante Ansiedlung eines Vollsortimenters ist zentrenschädlich und nicht zulässig.*

11. *Bezüglich der Dimensionierung des Projektes ist nur der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgeführte Rahmen zulässig.“*

#### Abwägungsempfehlung:

Die generellen Aussagen/Zitate beziehen sich auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine aus dem Jahr 2006. Aufgrund des in immer kürzeren Abständen sich vollziehenden Wandels im Einzelhandel wird gegenwärtig bereits an einer Überarbeitung des Konzeptes gearbeitet. Im Vorgriff auf die Erstellung dieses Konzeptes geht die erstellte städtebauliche Wirkungsanalyse eingehend auf die Ems-Galerie und deren Verhältnis zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein.

Die vorgetragenen Anregungen

- Shopping Center nicht Gegenstand des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes,
- Planung außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches,
- keine Übereinstimmung der Verträglichkeitsstudie mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept,
- Ausweisung von 14.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht Gegenstand des bestehenden Konzeptes,
- Bedeutung des zentralen Versorgungsbereiches/Ausweitung verursacht Verlagerungen und/oder Schließungen,
- prägende Stellung des großflächigen Einzelhandels für den Einzelhandel in Rheine,
- Ausweitung von Verkaufsflächen in der Innenstadt geht zu Lasten anderer Versorgungsbereiche,
- quantitativ bestehen keine Angebotsdefizite in Rheine,
- Anpassung des zentralen Versorgungsbereiches ist nicht zulässig
- Ansiedlung eines Vollsortimenters ist zentrenschädlich und nicht zulässig
- Dimensionierung des Projektes nur entsprechend den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

beziehen sich auf die Inhalte des „alten“ Konzeptes. Durch die laufende Überarbeitung und der speziell erstellten Wirkungsanalyse für die Ems-Galerie erfolgt jedoch eine intensive Betrachtung der aktuellen Einzelhandelssituation in Rheine – unter Einbeziehung der vorgetragenen Inhalte – mit dem Ergebnis, dass die Ems-Galerie sowohl bezogen auf die Zentren der Stadt Rheine als auch der benachbarten Kommunen sowohl zentrenverträglich und daher zulässig ist.

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

E-Mail vom 11. Oktober 2011, 13:47 Uhr

Inhalt:

*„zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: Ems-Galerie hat der Stadtentwicklungsausschuss am 28. September 2011 die Offenlage beschlossen. Im Rahmen dieser Offenlage erhebe ich unter Bezug auf das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine die folgende Einwendung:*

*Die städtebauliche Wirkungsanalyse ist nicht mit dem aktuellen und rechtssichernden Einzelhandels- und Zentrenkonzept kompatibel. Die Ausführungen in der Wirkungsanalyse von Junker und Kruse (2011, S 48 ff) sind diesbezüglich als unzureichend und nicht differenziert zu bezeichnen. So wird die Nachfragesituation unzureichend abgebildet. Die im Rahmen eines Worst-Case Szenario erforderlichen Beschreibungen fehlen gänzlich (z. B. Schließung der Forensik und der Kaserne in Bentlage und dem damit verbundenen Kaufkraftverlust für die Stadt Rheine). Weiterhin hat das Büro Junker und Kruse zwischenzeitlich eingeräumt und zugestimmt, dass parallel zur Vorhabenrealisierung eine Revitalisierung der Hertie-Immobilien als sehr sinnvoll – und auch möglich – erachtet wird. Insofern ist eine Anrechnung dieser Verkaufsfläche (Hertie-Immobilie) im weiteren Verfahren unumgänglich. Insofern ist die Darstellung der Angebotssituation nicht korrekt und nicht mit dem beschlossenen Einzelhandelskonzept kompatibel. Dennoch ist festzustellen, dass die Stadt Rheine nicht alle Möglichkeiten, trotz gegebener Zusicherung, ausgeschöpft hat.*

*So ist festzustellen, dass im Rahmen der öffentlichen Bürgerversammlung am 04. Juli 2011 ein Bürger zum Ausdruck gebracht hat, dass die Verwaltung keine Anstrengungen zur Revitalisierung der Fläche des ehemaligen Hertie Kaufhauses unternimmt. Weiterhin zeigt das bestehende Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine auf, dass der Standort des ehemaligen Hertiekaufhauses wesentliche Bedeutung für die Innenstadt hat. Durch die vorrangige Ausweitung zusätzlicher Flächen, zudem außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, wird eine Revitalisierung der Fläche des ehemaligen Hertie-Kaufhauses zukünftig erschwert. Auch vor diesem Hintergrund sind alle Möglichkeiten auszuschöpfen, um parallel eine Revitalisierung der Fläche des ehemaligen Hertie-Kaufhauses zu realisieren. Insofern möge man die angeführte und verbindlich erklärte Zusicherung der Stadt umsetzen. 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 Kür-*

*ze durchsetzen wird. Eine Durchsetzung der Forderung kann jedoch bislang nicht nachvollzogen werden. Die Gründe hierfür sind nicht bekannt. Insofern ist die Aussage, dass alle Möglichkeiten zur Revitalisierung der Hertie-Immobilie ausgeschöpft werden nicht haltbar und nicht nachvollziehbar.“*

#### Abwägungsempfehlung:

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 geplanten Schließungen der Forensik und der Kaserne in Bentlage werden nur marginale Auswirkungen auf das gesamte einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen im Untersuchungsraum haben; ein Einbezug in die modelltheoretischen Berechnungen ist daher nicht erforderlich (vgl. Abwägungspunkt 1.7).

Missverständlich bzw. unzutreffend ist die vom Antragsteller verwendete Formulierung, dass Büro Junker und Kruse habe „eingräumt“, dass eine Nachnutzung der Hertie-Immobilie möglich und sinnvoll sei. Entsprechende Aussagen finden sich bereits in der Auswirkungsanalyse (vgl. u. a. S. 96).

Die Darstellung der aktuellen Angebotssituation erfolgte sachgerecht ohne die Hertie-Verkaufsflächen, da diese derzeit faktisch nicht genutzt werden und eine konkrete Nachnutzung zum derzeitigen Zeitpunkt nicht absehbar ist. Auch eine belastbare Prognose ist vor diesem Hintergrund nicht möglich.

Bezüglich der Hertie-Immobilie ist festzustellen, dass die mögliche Einforderung von Grundsteuern nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan ist. Gleichwohl hat die Verwaltung bereits auf den Antrag nach § 24 GO NRW geantwortet. Bezüglich der Aussage, dass alle Möglichkeiten zur Revitalisierung der Hertie-Immobilie ausgeschöpft werden, wird auf die Abwägung zu Punkt 1.10 verwiesen.

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

E-Mail vom 11. Oktober 2011, 14:01 Uhr

#### Inhalt:

*„zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: Ems-Galerie hat der Stadtentwicklungsausschuss am 28. September 2011 die Offenlage beschlossen. Im Rahmen dieser Offenlage erhebe ich unter Bezug auf das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine die folgende Einwendung:*

*Im Rahmen der Vorlage 230/11 war folgende Eingabe abzuwägen: Die städtebauliche Verträglichkeitsstudie berücksichtigt nicht die Eingangsparameter des Gravitationsmodells.*

*Hierzu hat der Stadtentwicklungsausschuss folgende Abwägung getroffen:*

*Anregung 9 kann nicht nachvollzogen werden. Alle eingangs von Junker und Kruse (2011, S. 10) aufgeführten Eingangsparameter wurden in der Analyse berücks-*

sichtigt. 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.

Hierzu ist anzumerken, dass § 11 Abs. 3 BauNVO bei Projektvorhaben großflächigen Einzelhandels die Abwägung der Auswirkungen auf die Versorgungs- und Siedlungsstrukturen im Einzugsbereich einfordert.

Auf Basis eines umfassenden Instrumentariums mit quantitativen und qualitativen Verfahren ist verlässlich zu prognostizieren, welche Auswirkungen ein konkretes Projektvorhaben haben wird.

Hierzu dient das ökonometrische Simulationsmodell HUFF, mit dem Veränderungen der Kaufkraftströme, Umsätze und Abschöpfungsquoten abgeleitet werden können. Dabei sind die spezifischen Verträglichkeitsschwellen zu beachten. Bei der raumordnerischen Beurteilung muss in der Verträglichkeitsanalyse auch eine Umsatzverlagerung von Einzelhandelsumsätzen im qualitätsorientierten Markensegment detailliert bewertet werden. Der Gutachter hat folgende Eingangsparameter für das Gravitationsmodell angeführt:

Umsatzprognose für das Vorhaben

Einzugsgebiet des Vorhabens

Nachfragesituation (Kaufkraftpotential)

Aktuelle Angebotssituation

Raumüberwindungswiderstände

Einschätzung relevanter Konkurrenzstandorte

Die Rechtssprechung macht dabei eine Worst-Case-Betrachtung erforderlich. Bei den Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens (Worst-Case) wird als Kerneinzugsgebiet die Stadt Rheine mit 77.000 Einwohnern berücksichtigt. Als weiteres Einzugsgebiet werden die Städte Hörstel, Emsdetten, Neuenkirchen, Wettringen, Salzbergen und Spelle (insgesamt rund 98.000 Einwohner) angeführt. Die in der Wirkungsanalyse von Junker und Kruse zu Grunde gelegten branchenspezifischen Umsätze für die Stadt Emsdetten sind dabei zu hoch angesetzt worden. Im Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Stadt Emsdetten aus dem Jahr 2009 wurde von einem Gesamtumsatz von rd. 78 Mio. € ausgegangen. In der Wirkungsanalyse von Junker und Kruse wurde hingegen 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 weder nachvollziehbar noch erklärbar, weil sich auch keine neuen bzw. zusätzlichen Einzelhändler in Emsdetten angesiedelt haben, die diese Steigerung hätten bewirken können. Zudem gab es in Emsdetten 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 ist daher ein entsprechend niedriger Ansatz vorzunehmen, der nicht auch zu anderen Umsatzverteilungen und zu negativen städtebaulichen Auswirkungen in Emsdetten führt. Im Übrigen sind auch die für Emsdetten mit der Verträglichkeitsanalyse zugrunde liegenden Kaufkraftdaten nicht mit den aktuellen sekundärstatistischen Kaufkraftdaten der IBH, Köln (ehemals BBE, Köln) kompatibel. Entsprechende Anpassungen und Neuberechnung sind somit in der Wirkungsanalyse von Junker und Kruse vorzunehmen. Auf der Basis der vorliegenden Umsatzprognose und des aufgezeigten Einzugsgebietes ist die Nachfragesituation (das Kaufkraftpotential) zu ermitteln. Hierzu wird unter Ziffer 5.2 (Seite 27) angeführt: Insgesamt leben im Untersuchungsraum rund 175.100 Einwohner mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in den projektrelevanten Warengruppen von 745,5 Mio. Euro. Dabei entfällt das mit Abstand größte einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen in den projektrelevanten Warengruppen mit rund 325 Mio. Euro auf das Mittelzentrum Rheine selbst. Der Ausdruck Worst-Case bezeichnet den schlechtesten oder ungünstigsten anzunehmenden Fall. In manchen Fällen spricht man auch vom größten anzunehmenden Unfall. In der Wirtschaft wird der Begriff vor allem im Bereich der Planung und Prognose verwendet. Der gedachte Worst-Case dient dazu, auch auf die denkbar ungünstigste Entwicklung bei der Verwirklichung eines Plans vorbereitet zu sein. Eine populäre Vermutung zur Eintrittswahrscheinlichkeit eines Worst-Case ist Murphys Gesetz: „Alles was schiefgehen kann, wird auch schiefgehen.“ In Planungsprozessen ist es wichtig, Risiken zu erkennen, die sich auf die Erreichbarkeit eines gesetzten Zieles auswirken könnten. Die Worst-Case-Annahme arbeitet Planungsrisiken heraus. Die städtebauliche Verträglichkeitsstudie betrachtet nicht die Möglichkeit der Schließung der Kaserne Rheine Bentlage. Dabei stand zum Zeitpunkt des Gutachtens fest, dass es in der Bundesrepublik Deutschland ein neues Standortkonzept geben wird. Weiterhin war bekannt, dass aufgrund eines möglichen Fähigkeitstransfers (Herr zur Luftwaffe) eine Schließung des Heeresfliegerstandortes Rheine Bentlage in Erwägung zu ziehen ist. Dennoch hat die städtebauliche Verträglichkeitsstudie diesen Faktor in der Worst-Case Betrachtung nicht aufgenommen. Damit wurde in der Worst-Case Betrachtung die Nachfragesituation nicht entsprechend der Rechtsprechung abgebildet.

Gleiches gilt für die Frage der Zukunft der Forensik mit 84 Plätzen in Rheine. Die Schließung dieser Einrichtung ist fix im Jahre 2016. Das Land und die Stadt Rheine haben hierzu eine rechtsverbindliche Zusicherung erteilt. Neben dem Wegfall von 1700 Dienstposten bei den Heeresfliegern ist also absehbar der Verlust von vielen Arbeitsplätzen der Forensik. Auch diese Sachlage ist nicht in der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse im Rahmen eines Worst-Case-Szenarios eingeflossen.

Diese Parameter wurden damit aufgezeigt, aber nicht im Gravitationsmodell berücksichtigt.

Die Nachfragesituation stellt einen gewichtigen Parameter des Gravitationsmodells dar. Die Tatsache, dass diese Einwendung durch den Stadtentwicklungsausschuss nicht nachvollzogen werden konnte, zeigt auf, dass im Rahmen der Abwägung am 28. September 2011 die Situation der Bundeswehrstandortes Rheine Bentlage wie die Situation der angrenzenden Forensik ausgeblendet wurde. Da-

*bei hat sich zu diesem Zeitpunkt das Szenario der Standortaufgabe bereits verschärft, denn zwischenzeitlich hat den Heeresfliegern in Rheine Bentlage ein Tagesbefehl erreicht, wonach der bislang diskutierte Fähigkeitstransfer Herr zur Luftwaffe beschlossen ist. Daraus folgert, dass das mittlere Transporthubschrauberregiment Rheine Bentlage zur Luftwaffe kommen wird. Lediglich die Frage des Standortes ist noch nicht abschließend geklärt. Der Bundesverteidigungsminister wird am 26. Oktober 2011 das Standortkonzept vorstellen. Insofern hätte zum Zeitpunkt der Abwägung am 28. September 2011 auf diese Sachverhalte eingegangen werden müssen. Es ist somit zudem ein Abwägungsfehler zu monieren. Insgesamt ist festzustellen, dass die städtebauliche Verträglichkeitsstudie somit nicht die Eingangsparameter des Gravitationsmodells abbildet.“*

#### Abwägungsempfehlung:

Bezüglich der Anmerkungen zum Einzelhandelskonzept Emsdetten ist darauf hinzuweisen, dass der Auswirkungsanalyse des Büros Junker und Kruse eigene, aktuelle Primärerhebungen und Berechnungen zugrunde liegen. Gegenüber dem Jahr 2009, aus dem das Einzelhandelskonzept datiert, hat es im Einzelhandelsbestand verschiedene Veränderungen gegeben. Die vom Büro Junker und Kruse für den Einzelhandel der Stadt Emsdetten angesetzten Flächenproduktivitäten fügen sich in den regionalen Kontext ein und entsprechen insofern dem Worst-Case-Ansatz, als dass sie unter den für das Vorhaben in Rheine angesetzten Flächenproduktivitäten liegen. Die auf dieser Basis ermittelten Umsätze des Emsdettener Einzelhandels bilden somit den erforderlichen Worst-Case-Ansatz ab, der Voraussetzung für die Aufzeigung der maximalen Vorhabenauswirkungen ist.

Nicht nachvollziehbar ist die Anmerkung des Einwenders, dass die der Verträglichkeitsanalyse zugrunde liegenden Kaufkraftdaten nicht mit den aktuellen sekundärstatistischen Kaufkraftdaten der IBH, Köln (ehemals BBE, Köln) kompatibel seien, wurde doch exakt diese Quelle in der Verträglichkeitsanalyse verwendet.

Die geplanten Schließungen der Forensik und der Kaserne in Bentlage werden nur marginale Auswirkungen auf das gesamte einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen im Untersuchungsraum haben; ein Einbezug in die modelltheoretischen Berechnungen ist daher nicht erforderlich (vgl. Abwägungspunkt 1.7).

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

E-Mail vom 24. Oktober 2011, 19:01 Uhr

#### Inhalt:

*Am 23. März 2011 hat der Stadtentwicklungsausschuss die Verwaltung beauftragt, aufbauend auf den Inhalten der Konzeption die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Ems-Galerie“ zu beginnen. Das damit beschlossene Parallelverfahren ist in § 8 BAU GB geregelt.*

*Hiernach darf mit der Änderung eines Bebauungsplans auch der Flächennutzungsplan geändert werden. Kennzeichnend für das Parallelverfahren ist, dass eine inhaltliche Abstimmung zwischen den beiden Planentwürfen beabsichtigt ist*

*und dass die einzelnen Verfahrensabschnitte beider Planungen derart aufeinander bezogen sind, dass eine inhaltliche Abstimmung möglich und gewollt ist. Die Verfahren müssen derart aufeinander bezogen sein, dass für das Gebiet des Bebauungsplans und die hier zu lösenden Konflikte — auch mit den angrenzenden Gebieten — eine Gleichzeitigkeit der Planerarbeitung und eine inhaltliche Abstimmung beider Planungen gegeben ist. Insofern ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Festzustellen ist, dass mit der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes bislang nicht begonnen wurde. Sofern es sich um die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes Ems-Galerie handelt, ist festzustellen, dass eine inhaltliche Abstimmung zwischen der Änderung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht gegeben ist, weil mit den in Rede stehenden Änderungen keine Erschließung gegeben ist. Hierfür wurde zwischenzeitlich eine weitere Änderung eines Bebauungsplanes – 20. Änderung des Bebauungsplanes Kennwort Bote Veit – aufgenommen. Insofern gibt es keine inhaltliche Abstimmung zwischen den Planentwürfen. Sofern ein Parallelverfahren weiter verfolgt werden soll, muss die Planung auch eine Erschließung beinhalten. Insofern ist das Vorhaben unter dem Kennwort Bote Veit in das Verfahren Ems-Galerie einzubeziehen. Um dieses zu realisieren, sind die bisherigen Verfahren zu beenden und neu zu starten.*

#### Abwägungsempfehlung:

Es ist festzustellen, dass auf Grund der Vorlage 107/11, die am 23. März 2011 im Stadtentwicklungsausschuss beraten worden ist, die Verwaltung beauftragt worden ist, die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort. „Westliche Innenstadt“ weiter zu bearbeiten und die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Ems-Galerie“ zu beginnen. Bei der Nummerierung ist der Verwaltung ein redaktioneller Fehler unterlaufen, anstelle einer „16“ wurde eine „26“ verwendet. Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 21. Juni 2011 die Einleitung des Verfahrens zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Ems-Galerie“ beschlossen. Dieser Beschluss ist maßgeblich für den Start des Änderungsverfahrens.

Die beiden genannten Verfahren – 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h – wurden zeitlich parallel gestartet, zwischenzeitlich werden die Verfahrensschritte nicht mehr gleichzeitig durchgeführt. Das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung wird zeitlich vorgezogen. Inhaltlich ergeben sich insofern Überschneidungen, als in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung die Flächen aufgenommen worden sind, die als Sondergebiet ausgewiesen werden sollen. Die Bebauungsplanänderung hingegen umfasst den gesamten Baublock Münsterstraße/Emsstraße/Kettelerufer/Hohe Lucht. Es ist nicht zwingend vorgegeben, das Bauleitplanverfahren, die parallel durchgeführt werden, auch völlig identische Geltungsbereiche aufweisen.

Durch die Veränderung der geplanten Erschließung für die Ems-Galerie – Aufgabe einer separaten Rechtsabbiegespur zum Kardinal-Galen-Ring über das Grundstück Bote Veit zugunsten einer weiteren Fahrspur im Straßenraum der Münsterstraße – kann das Grundstück „Bote Veit“ aus dem Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h herausgenommen werden. Die Erschließung der Ems-Galerie ist damit auch weiterhin gesichert, die Veränderung der Ver-

kehrsführung umfasst sogar eine Verbesserung der Verkehrsqualität in Bezug auf die Erhöhung der Verkehrssicherheit.

Das zwischenzeitlich gestartete 20. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 10 g (Bote Veit Grundstück) bereitet die Bebauung dieses Grundstückes vor, die bereits seit mehreren Jahren Thema der Stadtentwicklung war. Die Erschließung der durch diese Änderung vorgezeichneten Baufläche erfolgt – unabhängig von der Erschließung der Ems-Galerie über die Münsterstraße – über die Kolpingstraße.

Es ist deshalb nicht erforderlich, die genannten Verfahren zu verknüpfen oder gar neu zu starten.

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

E-Mail vom 25. Oktober 2011, 13:37 Uhr

#### Inhalt:

1.) *Im Rahmen der Vorlage 230/11 war folgende Eingabe abzuwägen: Aufgrund der Größe des geplanten Centers wird es sehr wenig Wechselwirkung mit der Innenstadt geben.*

2.) *Hierzu hat der Stadtentwicklungsausschuss folgende Abwägung getroffen: 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.

3.) Hierzu ist auszuführen, dass schon gegenwärtig im zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt u. a. im Ems-Einkaufszentrum Lebensmittel angesiedelt sind.

4.) Unter Hinweis auf das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Seite 33 / 34) ist festzustellen, dass es 39 Betriebe mit dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel im zentralen Versorgungsbereich mit einer Verkaufsfläche von 6.870 qm gibt.

5.) Im Ems-Einkaufszentrum sind davon insgesamt 3.560 qm Verkaufsfläche für die Branche Nahrungs- und Genussmittel ausgewiesen.

6.) Bei dieser Aufstellung ist der neue Lebensmittelvollsortimenter Combi noch nicht berücksichtigt, weil er zu diesem Zeitpunkt noch nicht Marktteilnehmer war.

7.) Gleiches gilt für Lidl am Kardinal-Galen-Ring.

8.) Insofern sind diese Bereiche bei der Abwägung zu berücksichtigen.

9.) Ohne weitere Beispiele anzuführen, ist festzustellen, dass die Abwägung unzutreffend und fehlerhaft ist.

10.) Insofern ist die Aussage, dass 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 ist, weder haltbar noch nachvollziehbar.

11.) Insofern ist eine strukturelle Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche in Folge der Ansiedlung zu erwarten.

12.) Diese erstreckt sich, wie aufgezeigt, auf den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt, als auch auf übrige Versorgungsbereiche.

13.) Weiterhin wird in der Abwägung angeführt, dass die Wirkungsanalyse des Büros Junker und Kruse der Definition eines übergeordneten, quantitativen Entwicklungsrahmens für das Vorhaben dient.

14.) Um für die Stadt Rheine einen möglichst hohen Mehrwert zu generieren, sind durch Stadt und Investor weitere Anforderungen zu erfüllen.

15.) Hierzu zählt u. a. die Ergänzung des Bestandes durch neue Angebote, Betriebsformen und Betriebsgrößenstrukturen (vgl. Junker und Kruse 2001, S. 103f).

16.) Bislang ist der Investor diesen Nachweis schuldig geblieben.

17.) Vielmehr zeigte der Investor am 22. Juni 2011 sein Bestreben in einer CDU Veranstaltung wie folgt auf: ...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.“

18.) Insofern soll ein vergleichbarer MIX wie in Lingen realisiert werden. Viele dieser Anbieter sind schon in Rheine Marktteilnehmer. Ein Großteil davon auch im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt.

19.) Laut Abwägung sind auch gleichzeitig realistischerweise aber auch Verlagerungen bestehender Betriebe bei einem entsprechenden Vorhaben nicht gänzlich

auszuschließen.

20.) Vor dem Hintergrund des Branchenmixes in Lingen und der angestrebten Mitte ist diese Aussage des Gutachters mehr als verständlich.

21.) Sofern jedoch kein flächendeckendes Wegbrechen oder eine ersatzlose Verlagerung strukturrelevanter Anbieter eintritt, können die innerstädtischen Strukturen hiervon auch profitieren, wenn Verlagerungen dem Betriebserhalt am Standort Rheine, z. B. durch notwendige Betriebsgrößenanpassungen, dienen.

22.) Hierzu ist anzuführen, dass ob und in welcher Form ein flächendeckendes Wegbrechen oder eine ersatzlose Verlagerung strukturrelevanter Anbieter eintreten kann, mittels eines wissenschaftlich erprobten Modells untersucht werden kann. Dieses wurde aber, wie auch die Aussage in der Abwägung aufzeigt, bislang noch nicht vorgenommen.

23.) Weiterhin wurde in dieser Abwägung angeführt, dass die möglichen weitreichenden Folgewirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Innenstadt Gegenstand des aktuell begonnenen Rahmenplanverfahrens Innenstadt sein werden.

24.) In Form eines integrierten Handlungskonzeptes wird ein Maßnahmenkomplex erarbeitet, der sämtliche städtebaulich relevanten Faktoren berücksichtigt und den innerstädtischen Quartieren Aufwertungsmöglichkeiten aufzeigt.

25.) In diesem Zusammenhang zeige ich eine E-Mail vom 16.12.2010 an Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder auf, die bislang, trotz mehrfacher Erinnerung, noch nicht beantwortet ist.

"Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder, für unsere Stadt Rheine soll ein Rahmenplan Innenstadt aufgestellt werden (Stadtentwicklungsausschuss vom 10.11.2010). Dieser Weg kann gerade mit Blick auf die Quartiersentwicklung „Im Coesfeld“ nur begrüßt werden. Aber auch eine aktuelle Erhebung des Essener Immobilien Unternehmen Brockhoff & Partner unterstützt Ihre Bemühungen, denn in einem neuen Shopping-Center würden sich hauptsächlich Filialisten ansiedeln; teils auch Geschäfte in der Innenstadt umsiedeln (z. B. Mensing oder B&W). Weil am 23.11.2010 dieser TOP im HFA abgesetzt wurde, rege ich an, das Zahlenmaterial bei den weiteren Planungen einzubeziehen. Auch sollte die anstehende Strukturreform der Bundeswehr mit dem Szenario Standortschließung Bentlage einbezogen werden. So prognostizierte die MdB Claudia Bögel am 25.11.2010, dass die ganze Stadt Rheine, bei einem Wegzug einen Kaufkraftverlust von rund 30 Millionen Euro im Jahr erleiden würde. Im Übrigen bitte ich meine E-Mail vom 12.11.2010 zu diesem Themenkreis zu berücksichtigen. Ferner ist diesem Schreiben ein Presseartikel vom 15.12.2010 unten angeführt sowie zwei Anhänge (Grafik: Unabhängige Einzelhändler und dpa Meldung vom 03.12.2010) angehängt.

Beste Grüße  
XXXX

Sacharowstraße X  
48432 Rheine

26.) Insofern freue ich mich darüber, dass der Hinweis zum Themenkreis Im Coesfeld und den Rahmenplan Innenstadt aus dem letzten Jahr in der Verwaltung angekommen ist, auch wenn die damit verbundenen Fragen bis heute nicht beantwortet wurden.

27.) *Dieses ist klar und deutlich zu rügen und erweckt den Eindruck, dass die Verwaltung im Bereich einer konsequenten und dialogorientierten Bürgerkommune Nachholbedarf hat.*

28.) *Weiterhin wird hierdurch bestätigt, dass die Ansiedlung eines Shopping-Centers zu Verlagerungen und Umsiedlungen führen wird, die auch ein noch im Prozess befindlicher Rahmenplan Innenstadt nicht verhindert wird.*

29.) *Vielmehr bestätigt die Aussage der Abwägung und das Bemühen um einen Rahmenplan Innenstadt, das auch die Stadt Rheine von erheblichen Werfungen im Zusammenhang mit der Ansiedlung des geplanten Shopping Centers ausgeht.*

30.) *Weiterhin zeigt diese E-Mail auf, dass die Schließung der Kaserne Bentlage erhebliche Auswirkungen auf die Kaufkraft der Stadt Rheine haben wird. Laut MdB Bögel wird es dabei um 30 Mio. Euro im Jahr handeln. Dennoch wurde der Sachverhalt in der städtebaulichen Verträglichkeitsstudie nicht berücksichtigt.*

31.) *Insofern wurde bewusst ein worst-case-szenario entwickelt, welchen nicht der Realität nachkommt.*

32.) *Auch ist nicht nachvollziehbar, dass der Rahmenplan Innenstadt seit fast einem Jahr keine Ergebnisse liefert.*

33.) *Möglicherweise würden die Ergebnisse weitere Werfungen in der Innenstadt im Zusammenhang mit der geplanten Ems-Galerie verdeutlichen?*

34.) *Möglicherweise würden die Ergebnisse eine andere Sichtweise zur Ems-Galerie im Prozess verdeutlichen?*

35.) *Aufgrund mangelnder Transparenz lassen sich hier nur vage Vermutungen artikulieren, aber der Aspekt einer bislang nicht erfolgten Antwort auf eine Anfrage aus dem Jahr 2010 manifestieren.*

#### Abwägungsempfehlung:

Zu 1-2) Die Zitierung der Abwägung zu Anregungen im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3-10) Es ist richtig, dass innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt ein Angebot im Bereich Lebensmittel besteht. Dagegen fehlt es jedoch an einem entsprechenden Angebot im Hauptgeschäftsbereich innerhalb der Fußgängerzone als zentralem Element der City von Rheine. Hierauf bezieht sich die Aussage in der Abwägung, dass im Kernbereich – im Gegensatz zum Hauptgeschäftszentrum – ein entsprechendes Angebot fehlt.

Zu 11-12) Die Auswirkungen der Ansiedlung der „Ems-Galerie“ auf die Versorgungsbereiche der Stadt Rheine werden ausführlich in der Wirkungsanalyse dargestellt. Auf die einschlägigen Kapitel wird verwiesen.

Zu 13-16) Der Nachweis eines Konkreten Branchenmixes oder gar bestimmter Anbieter kann nicht Gegenstand von Bauleitplanverfahren sein. Hierzu fehlen die rechtlichen Voraussetzungen. Im Flächennutzungsplan ist neben der Festsetzung eines Sondergebietes mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ die maximale Gesamtverkaufsflächenobergrenze festzulegen. Notwendige Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen Sortimente werden in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt. Zur Feinsteuerung der tatsächlich in der Ems-Galerie anzusiedelnden Geschäfte steht lediglich der städtebauliche Vertrag zur Verfügung, in dem etwa Aussagen zur Vermeidung von Verlagerungen aufgenommen werden können.

Zu 17-21) Aus dem Betriebsbesatz im Lookentor in Lingen auf den geplanten Besatz der Ems-Galerie zu schließen, ist mehr als fraglich: Es gibt eine Vielzahl von Anbietern, auch aus der angestrebten „gepflegten Mitte“, die bisher nicht in Rheine ansässig sind. Exemplarisch sei hier auf Zara, Mango, Runners Point, Street One, New Yorker, Görtz, BiBA, More&More, Roland, Salamander und Olymp&Hades verwiesen. Wie bereits mehrfach auf Anregungen des Einwenders hin erwähnt, besteht im Rahmen der Bauleitplanung keine rechtliche Möglichkeit, die konkret anzusiedelnden Betriebe zu bestimmen. Hier besteht lediglich über den städtebaulichen Vertrag die Möglichkeit, das flächendeckende Wegbrechen oder eine ersatzlose Verlagerung struktureller Anbieter zu verhindern. Dieses Instrumentarium wird von der Stadt Rheine genutzt.

Zu 22) Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es erforderlich, die Auswirkungen der Planung auf die Zentren der Stadt Rheine und auch auf die benachbarter Kommunen zu untersuchen. Die vorliegende Wirkungsanalyse macht hierzu die notwendigen Aussagen. Weitergehende Untersuchungen sind nicht erforderlich, wie die Zustimmung der Bezirksregierung Münster als zuständige Regionalplanungsbehörde oder auch der IHK zum Projekt „Ems-Galerie“ belegen.

Zu 23-24) Das angesprochene Rahmenplanungsverfahren ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung. Gleichwohl ist es – neben der Ansiedlung der Ems-Galerie – ein weiterer Schritt zur Attraktivierung der Innenstadt von Rheine. Beide Maßnahmen sollen inhaltlich verknüpft werden.

Zu 25, 30-31) der Verweis auf die angesprochene E-Mail wird zur Kenntnis genommen. Da die E-Mail vom 16. 12. 2010 nicht als Eingabe im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung anzusehen ist, kann innerhalb dieses Bauleitplanverfahrens auch keine Aussage zu der monierten Nicht-Beantwortung getroffen werden. Inhaltlich ist darauf hinzuweisen, dass es zum jetzigen Zeitpunkt noch keine verlässliche Aussage gibt, welche Geschäfte in der Ems-Galerie angesiedelt werden. Der Verweis auf mögliche Verlagerungen – z.B. B & W – ist reine Spekulation. Insbesondere die gerade erfolgte Erweiterung des Modehauses B & W ist ein deutliches Indiz dafür, dass keine Verlagerung vorgesehen ist. Bezüglich der Schließung Bentlage: vgl. Punkt 1.7.

Zu 26-27) Die angesprochenen Themenbereiche wurden nicht im Rahmen der 16. Änderung als Anregung vorgetragen; es ist deshalb nicht erforderlich, im vorliegenden Verfahren auf die Nichtbeantwortung einzugehen.

Zu 28-29) Wie bereits zu 25) dargelegt, steht zum jetzigen Zeitpunkt der konkrete Besatz der „Ems-Galerie“ nicht fest. Da es noch eine Vielzahl von Anbietern im Bereich Einzelhandel gibt, die noch nicht in Rheine am Markt platziert sind, kann auch davon ausgegangen werden, dass sich die Anzahl von Umsiedlungen in engen Grenzen halten wird. Diese Einschätzung kann durch entsprechende Inhalte im städtebaulichen Vertrag noch unterstützt werden.

Zu 32) Die Bearbeitung der Rahmenplanung Innenstadt ist nicht Gegenstand der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes. Es ist jedoch anzumerken, dass der Planungsprozess verwaltungsintern sehr wohl vorangetrieben wird, ein

entsprechender Arbeitsplan und auch die notwendigen Verfahrensschritte – insbesondere zur Öffentlichkeitsbeteiligung – sind bereits terminiert.

Zu 33-34) Die aufgezeigten Fragestellungen sind für die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes irrelevant, da die Rahmenplanung Innenstadt nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens ist. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass beide Planungsprozesse aufeinander abgestimmt werden um insgesamt zur Attraktivierung der Innenstadt von Rheine beizutragen. Inwieweit sich durch die Rahmenplanung eine andere Sichtweise auf die Ems-Galerie ergeben könnte ist eine rein theoretische Spekulation, zumal die „Ems-Galerie“ ein Ausgangspunkt für die Rahmenplanung darstellt,

Zu 35) Der Vorwurf der mangelnden Transparenz bezieht sich nicht auf das 16. Änderungsverfahren, sondern auf die fehlende Beantwortung sonstiger Eingaben des Einwenders an die Stadt Rheine. Es ist deshalb im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich, den dargestellten Sachverhalt aus Sicht der Stadt Rheine zu erläutern.

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

E-Mail vom 25. Oktober 2011, 13:44 Uhr

##### Inhalt:

*A.) In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 23. März 2011 ist die Verkehrsuntersuchung für die Erschließung der „Ems-Galerie“ bereits vorgestellt aber nicht abschließend beraten worden.*

*B.) In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 25. Mai 2011 wurden die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung abschließend beraten.*

*C.) Herr Kuhlmann führte in diesem Zusammenhang aus, dass für die Untersuchung die maximal mögliche Verkaufsfläche der Ems-Galerie angenommen wurde.*

*d.) Welche Größe damit gemeint ist, sei offen, obwohl bekanntlich die Planungsstudien entsprechende Größen beinhalten. Insofern ist eine Verkaufsfläche von 12.000 qm anzunehmen.*

*e.) Die Realisierung dieser Verkaufsfläche ist nur möglich, wenn auch die Erschließung gesichert ist.*

*f.) Eine Erschließung des Projektes kommt nur über den Kardinal-Galen-Ring und der entsprechenden Lichtsignalanlage in Frage.*

*g.) Um diese Erschließung bedarf es eine Anpassung der Münsterstraße, die auch die unbebaute Grünfläche mit dem Boten Veit einbezieht.*

*h.) Insofern war bereits zu diesem Zeitpunkt bekannt, dass eine Realisierung nur unter Einbeziehung dieser Teilflächen möglich ist.*

*i.) Die Fläche an der Münsterstraße ist bebaut und werden auch gewerblich*

genutzt.

j.) Die Mieter, Gewerbetreibende bzw. Eigentümer sind jedoch nur bereit den Standort aufzugeben, wenn gleichzeitig eine Fortführung auf der Fläche des Bote Veit möglich ist.

k.) Insofern ist die Realisierung der Ems-Galerie und die Bebauung des Grundstücks Bote Veit als ein gesamtes Projekt zu definieren. Der Bereich muss insofern aufgenommen werden.

l.) Da jedoch dieser Bereich nicht aufgenommen wurde, fehlt es an einer ganzheitlichen Verkehrsuntersuchung, die zwingend aber erforderlich ist.

m.) Insofern nimmt die Verkehrsuntersuchung nicht alle Änderungen auf.

n.) Auch das Schallschutzgutachten weist den gleichen Mangel auf.

o.) Sollte weiterhin Interesse an einer rechtsgültigen Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen, sind das Schallschutzgutachten und die Verkehrsuntersuchung neu durchzuführen.

p.) Das gesamte Verfahren ist mit diesen Bestandteilen neu durchzuführen. Dazu gehört auch die vorgezogene Bürgerbeteiligung.

#### Abwägungsempfehlung:

Zu A-D) Den Ausführungen bezüglich der zeitlichen Vorstellung des Verkehrsgutachtens im Stadtentwicklungsausschuss wird zugestimmt. Der Aussage, dass das Gutachten lediglich von einer Größenordnung von 12.000 m<sup>2</sup> ausgeht, wird widersprochen: in der angesprochenen Verkehrsuntersuchung wurde als Eingangsgröße u.a. für den Einzelhandel von einer Verkaufsfläche von 13.925 m<sup>2</sup> ausgegangen.

Zu e-p) Die Erschließung der Ems-Galerie erfolgt über eine direkte Anbindung über die Münsterstraße an den Kardinal-Galen-Ring. Die angesprochene Zufahrt über das Grundstück Bote Veit wird nicht mehr benötigt, da die Münsterstraße soweit aufgeweitet wird, dass eine weitere Fahrspur im Straßenraum platziert werden kann. Das somit von Verkehrsflächen frei bleibende Grundstück „Bote Veit“ kann deshalb mit einem Geschäftshaus bebaut werden. Die Bebauung dieser Fläche ist bereits seit mehreren Jahren – länger als die Planungen für die Ems-Galerie bestehen – ein Thema der Stadtentwicklung. Im Rahmen der Neubebauung auf der Ostseite der Münsterstraße und der Bebauung des Bote Veit Grundstückes bietet sich die Chance, den historischen Bezug zum Münstertor wieder herzustellen.

Bei der ursprünglichen Intention – Abfluss des Verkehrs aus der Ems-Galerie über eine separate Rechtsabbiegespur – wurde das Grundstück Bote Veit direkt für die Erschließung benötigt und das Grundstück deshalb in den Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 h einbezogen.

Nach der Änderung der Verkehrsführung besteht diese Notwendigkeit nicht mehr. Es kann deshalb ein separates Änderungsverfahren für das betreffende Grund-

stück durchgeführt werden, zumal diese Fläche über die Kolpingstraße an das Verkehrsnetz angeschlossen wird.

Die erwähnte Änderung der Verkehrsführung ist bereits im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt worden und wird durch eine Ergänzung/Änderung der bestehenden Verkehrsuntersuchung dokumentiert. Zusätzlich wurde diese Änderung mit Straßen NRW als zuständigem Straßenbaulastträger für den Kardinal-Galen-Ring abgestimmt. Die Planung für die veränderte Verkehrsführung wird im Rahmen der Offenlage der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h auch der Öffentlichkeit und den übrigen Trägern öffentlicher Belange zugänglich gemacht. Insgesamt kann deshalb der Meinung des Einwenders nicht gefolgt werden, dass es an einer ganzheitlichen Verkehrsuntersuchung fehlt.

Bezüglich der schalltechnischen Untersuchung ist festzustellen, dass für beide in Frage stehenden Bebauungsplanänderungen – 13. Änderung 10 h und 20. Änderung 10 g – entsprechende Analysen durchgeführt worden sind. Die Ergebnisse dieser Gutachten sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in die textlichen Festsetzungen eingeflossen, sodass sich insgesamt nicht die Notwendigkeit ergibt, das Änderungsverfahren neu zu starten.

Dass der Eigentümer der für die Verbreiterung der Münsterstraße benötigten Fläche das Grundstück „Bote Veit“ bebauen will, berührt nicht das hier anstehende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Dies führt auch nicht zu einer funktionellen Verknüpfung der beiden Bebauungsplanverfahren, da die einschlägigen Festsetzungen in den beiden Bebauungsplänen unabhängig vom jeweiligen Flächeneigentum getroffen werden.

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

E-Mail vom 26. Oktober 2011, 7:55 Uhr

#### Inhalt:

*Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes Ems-Galerie erfolgt ohne eine gesicherte Erschließung.*

- 1.) Seit Beginn des Planungen ist bekannt, dass am Standort mit nur maximal rund 420 Stellplätzen keine ausreichende Anzahl von Stellplätzen geschaffen wird.*
- 2.) Weiterhin gehen die erfolgten Verkehrsgutachten nicht von einer Verkaufsfläche von 14.000 qm Verkaufsfläche aus, sondern basieren auf den Aussagen der Planungsstudie.*
- 3.) Zudem ist eine Offenlage ohne eine abgestimmte Erschließung des Bereiches erfolgt.*
- 4.) Die komplette Erschließung soll über den Kardinal-Galen-Ring / Münsterstraße erfolgen.*
- 5.) Hierzu ist kein ausreichender Straßenraum vorhanden. Diese Sachlage ist seit Planungsbeginn bekannt und soll nun durch die Entfernung von Gebäudeteilen realisiert werden können.*
- 6.) Selbst wenn das Areal zur Verfügung steht, wird sich die Zahl der Stellplätze nicht erhöhen.*
- 7.) Insofern ist ein sehr großer Parkraumsuchverkehr zu prognostizieren, der aber bislang bei der Belastung der Straßen nicht berücksichtigt wurde.*
- 8.) Insofern dürfte es im angrenzenden Bereich zu einem enormen Parkdruck kommen.*

9.) Dazu gehört die Kolpingstraße, zumal absehbar auch noch Stellplätze im Bereich des KÖPI am Ring durch den Bau eines Hotel entfallen werden.

10.) Weiterhin wird der Bereich Münsterstraße / Butterstraße mit den vorhandenen Parkbereichen betroffen sein. Die ohnehin sehr schwierige Verkehrssituation im Bereich des Hotel Lücke dürfte damit weitere Belastungen erfahren.

11.) Dieser rückwärtige Erschließungsbereich der Ems-Galerie ist bislang gar nicht betrachtet und mittels Verkehrsgutachten geprüft worden. Obwohl das Entree der Ems-Galerie von der Emsstraße aus (gegenwärtig Commerzbank) vorgesehen ist. Insofern werden Kunden auch den Weg über diesen Bereich suchen, zumal das Parkhaus nicht ausreichend dimensioniert ist.

12.) Mit der Entwicklung des Entree an der Emsstraße (Commerzbank) und der Realisierung der Ems-Galerie entfällt auch eine Vielzahl von Parkraum in den Bereichen Hohe Lucht und Im Coesfeld. Dabei handelt es sich insgesamt um weit über 200 Stellplätze für die keine Kompensation vorgesehen ist. Insofern verringert sich die Zahl der neuen Stellplätze auf knapp 200. Damit werden die Grundzüge der Planungen zum einen zu erheblichen Parkraumsuchverkehr führen, der den gesamten Kardinal-Galen-Ring belastet wird.

13.) Weiterhin ist für die Erschließung die Bebauung des Bote Veit Grundstückes erforderlich. Dieser Sachzusammenhang ist seit Planungsbeginn bekannt. Nur durch die Bebauung des Areals wird es eine Abräumung des Bestandes an der Münsterstraße geben. Da die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem gemeinsamen Verfahren mit der Bebauungsplanänderung erfolgt, hätte die 13. Änderung des Bebauungsplanes und die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes das Grundstück bereits einbeziehen müssen.

14.) Dieses ist aber nicht erfolgt und damit wurden wesentliche Grundzüge des gemeinsamen Verfahrens verletzt. Letztlich ist das Vorhaben als ein Vorhaben zu bezeichnen.

15.) Folglich ist die Änderung des Flächennutzungsplanes auch aus diesem Grunde rechtswidrig und nicht zulässig.

16.) Weiterhin basieren die Gutachten auch aus diesen Gründen auf falsche Annahmen und sind nicht geeignet für eine Bewertung.

17.) Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht zulässig.

#### Abwägungsempfehlung:

Vorbemerkung. Es wird festgestellt, dass die Erschließung der Ems-Galerie durch die Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung gesichert wird. Über die Aufweitung der Münsterstraße wird ausreichender Verkehrsraum entstehen, um die Zu- und Abfahrt zum Einkaufszentrum sowohl für Kunden als auch für die Andienung verkehrstechnisch einwandfrei abwickeln zu können. Ein entsprechendes Gutachten liegt vor.

Zu 1). Die genaue Anzahl der für die Ems-Galerie erforderlichen Stellplätze wird erst im Rahmen der Prüfungen zur Erteilung einer Baugenehmigung ermittelt. Dabei kann – neben der Bestimmung über die Vorgaben der BauNVO – auch ein spezielles Parkraumgutachten als Beurteilungskriterium herangezogen werden. Im Rahmen eines solchen Gutachtens besteht die Möglichkeit, bereits vorhandene Parkplätze in der Umgebung – z.B. das Parkhaus Zentrum – und die gute Erreichbarkeit der Galerie mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu berücksichtigen. Diese Beurteilungsmöglichkeit bietet sich vor dem Hintergrund an, dass das

bestehende Parkraumgutachten für die Innenstadt von Rheine eine Überversorgung darstellt. Die Bereitstellung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen wird somit im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung gesichert.

Zu 2) Es ist bereits mehrfach darauf hingewiesen worden, dass das Verkehrsgutachten sehr wohl von einer Verkaufsfläche in der Größenordnung von 14.000 m<sup>2</sup> ausgeht.

Zu 3) siehe Vorbemerkung

Zu 4-5) Der ausreichende Straßenraum für die Erschließung der Ems-Galerie wird durch die Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung gesichert. Die Erteilung einer Baugenehmigung für die Ems-Galerie setzt das Vorhandensein dieser Erschließungsflächen voraus. Die Bereitstellung der notwendigen Verkehrsflächen wird im Rahmen des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages bzw. Kaufvertrages erfolgen. Insgesamt wird somit sichergestellt, dass die Ems-Galerie erst „ans Netz“ gehen kann, wenn die notwendigen Erschließungsanlagen fertig gestellt sind.

Zu 6-8) Der mögliche Wegfall der geringen Anzahl von Stellplätzen in der Münsterstraße wird nicht zu einer Erhöhung des Parksuchverkehrs führen, der eingehend zu untersuchen wäre.

Zu 9) Im Bereich der Kolpingstraße sind bisher aufgrund der Planungen für die Ems-Galerie keine Veränderungen in der Verkehrsführung vorgesehen. Der genannte Wegfall von Parkplätzen im Bereich des KÖPI-Parkplatzes kann durch die geringe Auslastung des Parkhauses Zentrum kompensiert werden.

Zu 10-11) Wie über den Straßenzug Münsterstraße/Butterstraße Parkplätze angefahren werden könnten, ist nicht nachvollziehbar, da in diesen Bereichen keine Stellplätze vorhanden sind. Die angesprochene Parkplatzanlage im Bereich Heiliggeistplatz/Hotel Lücke ist aufgrund ihrer geringen Kapazität keine Alternative zur Stellplatzanlage innerhalb der Ems-Galerie. Allein die umständliche Zufahrt zu dieser Anlage über den Bereich Am Thietor/Mühlenstraße mit Kreuzung der Radwegeverbindung An der Stadtkirche/Dionysbrücke wird insbesondere auswärtige Besucher abschrecken. Zur ausreichenden Bereitstellung von Parkplätzen vgl. 1).

Zu 12) Bei den überplanten Stellplätzen handelt es sich um Stellplätze die weitgehend den zurzeit in der Örtlichkeit vorhandenen Nutzungen zugeordnet sind. Da mit der Realisierung der Ems-Galerie diese zurzeit vorhandenen Nutzungen aufgegeben werden, ergibt sich nicht das genannte Defizit von Stellplätzen. Eine gesonderte Berücksichtigung dieser Stellplätze bei der Gesamtbetrachtung der Bereitstellung von Stellplätzen ist somit nicht erforderlich. Der befürchtete Parkraumsuchverkehr ist somit nicht zu erwarten.

Zu 13-17) vgl. Abwägung Punkt 1.24 zu e-p)

**1.26 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X, 48432 Rheine;**  
E-Mail vom 26. Oktober 2011, 8:01 Uhr

Inhalt:

*„Die Planung bezieht einen Bereich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ein.*

*Die Frage, ob ein zentraler Versorgungsbereich vorliegt, ist eine Rechtsfrage und nicht etwa eine Tatsachenfrage, die einer Beweiserhebung durch ein Sachverständigengutachten zugänglich wäre. So liegt ist ein zentraler Versorgungsbereich ein räumlich abgegrenzter Bereich einer Kommune, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein Versorgungsbereich setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – ggf. auch nur eines Teils des Gemeindegebietes – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind.*

*Weiterhin ist festzustellen, dass schädliche Auswirkungen für einen zentralen Versorgungsbereich gegeben sind, wenn die Zulassung des Vorhabens beachtliche Funktionsstörungen in bestimmten zentralen Versorgungsbereichen erwarten lässt. Dies ist dann anzunehmen, wenn das Vorhaben außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs angesiedelt werden soll, sein Warenangebot gerade (auch) solche Sortimente umfasst, die zu den für die gegebene Versorgungsfunktion des betreffenden zentralen Versorgungsbereichs typischen Sortimenten gehören und das Vorhaben nach seiner konkreten Lage und Ausgestaltung erwarten lässt, dass die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs insbesondere durch zu erwartende Kaufkraftabflüsse in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört wird. Dabei ist in erster Linie ausschlaggebend, welche Verkaufsfläche der jeweils in Rede stehende Betrieb im Vergleich zu der gesamten Verkaufsfläche derselben Branche in dem zentralen Versorgungsbereich hat, auf den er nach den bereits genannten Kriterien einwirkt. Es sind auch deshalb schon schädliche Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich i.S. von § 34 Abs. 3 BauGB anzunehmen, weil auf die Regelungssystematik des § 11 Abs. 3 Sätze 2 bis 4 BauNVO zurückgegriffen werden. Unter Beachtung des in Rede stehenden Sortiments sind schädliche Auswirkungen zu bejahen. Weiterhin darf als Maßstab der zu erwartende Kaufkraftabfluss herangezogen werden.*

*Im übrigen ist festzustellen, dass der zentrale Versorgungsbereich i.S. von § 34 Abs. 3 BauGB durch ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in Gestalt eines Einzelhandels- oder Zentrenkonzepts festgelegt worden ist. Die Rechtsnatur und Verbindlichkeit lässt eine Ausweitung nicht zu. Die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht zulässig.“*

Abwägungsempfehlung:

Der Antragsteller zitiert offensichtlich aus Urteilen des OVG NRW bzw. des BVerwG zu § 34 Abs. 3 BauGB, ohne dies kenntlich zu machen. Die hieraus abgeleitete Folgerung, dass eine Veränderung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Rheine gemäß Einzelhandelskonzept 2006 generell unzulässig sei, ist rechtlich nicht haltbar und auch gutachterlicherseits sachlich nicht nachvollziehbar. Die verwendeten Textbausteine stammen offensichtlich aus gerichtlichen Entscheidungen zu § 34 Abs. 3 BauGB, wonach bei Vorhaben im unbeplanten Innenbereich keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sein dürfen. Im Rahmen dieser Vorschrift werden

allein vorhandene zentrale Versorgungsbereiche geschützt, deren räumliche Abgrenzung voll gerichtlich überprüfbar ist. Hierbei kommt es auch nicht auf die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches durch ein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept an. Im Fall des Projektes „Ems-Galerie“ ist § 34 Abs. 3 BauGB nicht einschlägig, weil es sich hier um eine Bauleitplanung für ein Einkaufszentrum handelt. Im Bereich der Bauleitplanung hat die Gemeinde bei der räumlich-funktionalen Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche durchaus ein Planungsermessen. Hier kommt es eben nicht allein auf die vorhandene Situation, sondern auch auf die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde an, die vom Rat in einem Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegt werden. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Rheine befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Die Überprüfung und ggf. Modifizierung der Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche zur Anpassung an die aktuellen Nutzungssituationen und Planungen, wie sie für die Innenstadt bereits partiell erfolgte, stellt hierbei einen zulässigen und notwendigen Vorgang dar. Auch ist darauf hinzuweisen, dass die wesentlichen Erschließungsbereiche des Standortes, südlich der Emsstraße und östlich der Münsterstraße, bereits Bestandteil der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß Einzelhandelskonzept 2006 sind und dass das Planvorhaben daher dem bislang schon ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen ist. Das Büro Junker und Kruse setzt sich in seiner Wirkungsanalyse (2011, S. 48ff) ausführlich mit diesen Aspekten auseinander.

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

E-Mail vom 26. Oktober 2011, 8:09 Uhr

#### Inhalt:

*„Im Rahmen der Vorlage 230/11 war folgende Eingabe abzuwägen:*

- 1.) Das Schallschutzgutachten berücksichtigt nicht den geplanten Ausbau der Kreuzung am Ring und die damit verbundenen baulichen Veränderungen.*
- 2.) Hierzu hat der Stadtentwicklungsausschuss folgende Abwägung getroffen: Der schalltechnischen Beurteilung liegt der Entwurf für die Umgestaltung der Kreuzung Kardinal-Galen-Ring/Münsterstraße zu Grunde. Auch die neu geplante Rechtsabbiegespur aus der Münsterstraße über das Grundstück „Bote Veit“ ist berücksichtigt worden. Beleg hierfür ist insbesondere die Anlage 4 des betreffenden Gutachtens, in der die berücksichtigte Verkehrsführung eindeutig dargestellt ist. Zwischenzeitlich hat sich die Verkehrsführung insofern geändert, als die separate Rechtsabbiegespur zugunsten eines vierspurigen Ausbaus der Münsterstraße aufgegeben wird. Die gutachterlichen Aussagen zum Immissionsschutz behalten jedoch auch weiterhin Gültigkeit, wie eine Rücksprache beim Gutachterbüro ergab. Der schalltechnische Bericht berücksichtigt die aktuelle Verkehrssituation, die aktuelle Bebauung im Umfeld sowie und eine projektierte Ems-Galerie mit einem Einkaufszentrum mit maximal 14.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ergänzt um gastronomische Einrichtungen, Büros und Wohnungen umfassen.*
- 3.) Im Rahmen dieses Verfahrens wurde jedoch am 28. September 2011 eine neue Verkehrsführung aufgezeigt.*
- 4.) Festzustellen ist somit, dass der erstellte schalltechnische Bericht nicht die aktuellen Parameter beinhaltet.*
- 5.) Ergänzend ist anzuführen, dass die projektierte 20. Änderung des rechtsver-*

*bindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 g sich auf das sog. Bote Veit Grundstück im Eckbereich Münsterstraße/ Kardinal-Galen-Ring bezieht.*

*6.) Das geplante Gebäude rückt dabei im Eckbereich Münsterstraße/Kardinal-Galen-Ring von der Verkehrsfläche ab.*

*7.) Das Areal soll nur über die Kolpingstraße, die Münstermauer und die Münsterstraße an den Kardinal-Galen-Ring angebunden werden.*

*8.) Dieser Zufluss ist im bisherigen Schallschutzgutachten nicht berücksichtigt worden.*

*9.) Weiterhin ist festzustellen, dass im Bereich Kolpingstraße / Herrensreiberstraße (Parkfläche) eine Überbauung avisiert ist (Hotel).*

*10.) Diese Überbauung hat erhebliche Auswirkungen auf die verkehrliche Belastung der Kolpingstraße / Münstermauer / Münsterstraße und dem Knotenpunkt Kardinal-Galen-Ring.*

*11.) Dieser Zufluss ist im bisherigen Schallschutzgutachten nicht berücksichtigt worden.*

*12.) Weiterhin ist festzustellen, dass sowohl für die geplante Bebauung Ems-Galerie als auch für die geplante Bebauung Bote Veit eine nicht ausreichend, nach der Bau Ordnung NRW, vorgeschriebene Zahl von Stellplätzen nachgewiesen werden kann.*

*13.) Zudem entfallen perspektivisch Parkplätze im Bereich Im Coesfeld und Herrensreiberstraße / Kolpingstraße.*

*14.) Insofern wird es zu einem erheblichen Parkraumsuchverkehr kommen, dessen Immissionen bislang gänzlich unberücksichtigt sind.*

*15.) Insofern ist festzustellen, dass die bisherigen schallschutztechnischen Untersuchungen nicht alle Veränderungen und Entwicklungen beinhalten.*

*16.) Um die tatsächlichen Immissionen und Auswirkungen darstellen zu können, bedarf es eines abgestimmten und integrierten Schallschutzgutachten auf der Basis einer umsetzbaren Verkehrsführung für die in Rede stehende Planung. In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses wurde dieser Sachverhalt deutlich angemahnt.*

*17.) Vor diesem Hintergrund hätte eine Offenlage noch gar nicht erfolgen dürfen.*

*18.) Der avisierte Flächennutzungsplan ist rechtswidrig.*

#### Abwägungsempfehlung:

Zu 1-4) Der schalltechnischen Beurteilung liegt der Entwurf für die Umgestaltung der Kreuzung Kardinal-Galen-Ring/Münsterstraße zu Grunde. Nach Auskunft des Gutachters ergeben sich aus der zwischenzeitlich veränderten Verkehrsführung – Aufgabe der separaten Rechtsabbiegespur – keine Änderungen an den Inhalten des Gutachtens. Das Gutachten hat demnach auch weiterhin Bestandskraft.

Zu 5-11) Es wird festgestellt, dass in die Verkehrsuntersuchung auch die vorhandene Verkehrsbelastung des Straßenzuges Kolpingstraße/Münsterstraße eingeflossen ist. In der angesprochenen Verkehrszelle ist das Parkhaus Zentrum die eindeutig bedeutendste verkehrserzeugende Einrichtung. Der in Verhältnis hierzu äußerst geringe zusätzliche Verkehr für die Neubebauung des Grundstücks Bote Veit (nach der vorliegenden Vorplanung ca. 17 Stellplätze zu 400 Stellplätzen im Parkhaus Zentrum) ist bei der Betrachtung der Verkehrsströme insgesamt zu vernachlässigen. Bezüglich der angesprochenen Hotelbebauung im Bereich des „KÖPI“ ist festzustellen, dass für diese Bebauung die in diesem Bereich vorhan-

denen Stellplätze weitgehend aufgegeben werden. Der entsprechende Park-Suchverkehr entfällt somit. Für diesen Hotelneubau liegt bisher noch kein Bauantrag vor, es kann deshalb weder über die Anzahl der notwendigen Stellplätze noch über deren Verortung konkrete Aussagen gemacht werden. Es ist jedoch zu vermuten, dass die Stellplätze abgelöst werden, und die Hotelgäste auf das Parkhaus Zentrum zurückgreifen werden, dass gegenwärtig nicht voll ausgelastet ist. Es wird deutlich, dass das Verkehrsgutachten die bestehende Situation – und soweit erforderlich auch die geplanten Veränderungen in der Verkehrszelle – vollständig abbildet. Das Verkehrsgutachten war eine Grundlage für die Erstellung der schalltechnischen Untersuchung. Somit spiegelt auch dieses Gutachten die vorhandenen und geplanten Verhältnisse im notwendigen Umfang ab.

Zu 12) Die genaue Anzahl der für die Ems-Galerie und für die Bebauung des Grundstücks Bote Veit erforderlichen Stellplätze wird erst im Rahmen der Prüfungen zur Erteilung einer Baugenehmigung ermittelt. Dabei kann – neben der Bestimmung über die Vorgaben der BauNVO – auch ein spezielles Parkraumgutachten als Beurteilungskriterium herangezogen werden. Im Rahmen eines solchen Gutachtens besteht die Möglichkeit, bereits vorhandene Parkplätze in der Umgebung – z.B. das Parkhaus Zentrum – und die gute Erreichbarkeit der Galerie bzw. des Grundstück „Bote Veit“ mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu berücksichtigen. Diese Beurteilungsmöglichkeit bietet sich vor dem Hintergrund an, dass das bestehende Parkraumgutachten für die Innenstadt von Rheine eine Überversorgung darstellt. Die Bereitstellung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen wird somit im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung gesichert.

Zu 13-18) Bei den überplanten Stellplätzen im Bereich Im Coesfeld handelt es sich um Stellplätze die weitgehend den zurzeit in der Örtlichkeit vorhandenen Nutzungen zugeordnet sind. Da mit der Realisierung der Ems-Galerie diese zurzeit vorhandenen Nutzungen aufgegeben werden, ergibt sich hieraus nicht der angesprochene Parkraumsuchverkehr, insbesondere vor dem Hintergrund, dass das genannte Defizit von Stellplätzen nicht entstehen wird, weil durch die Planung einer Stellplatzanlage mit ca. 420 Stellplätzen innerhalb der Ems-Galerie weiterer Parkraum geschaffen wird.

Die Zu- und Abfahrten zum Parkhaus innerhalb der Ems-Galerie sind bei der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt worden. Damit berücksichtigt das Schallgutachten insgesamt alle notwendigen Ausgangsdaten. Die Darstellung, dass im Stadtentwicklungsausschuss ein integriertes Schallschutzgutachten gefordert wurde, ist nicht belegt. In den entsprechenden Niederschriften findet sich hierzu keine Aussage. Die vorgelegten Gutachten sind von den zuständigen Fachbehörden im Beteiligungsverfahren geprüft worden, es ergab sich jedoch auch aus deren fachlicher Sicht keine Notwendigkeit der Überarbeitung oder Nacharbeitung des schalltechnischen Berichtes. mit einer. Eine gesonderte Berücksichtigung dieser Stellplätze bei der Gesamtbetrachtung der Bereitstellung von Stellplätzen ist somit nicht erforderlich. Insgesamt ist deshalb die Offenlage mit den notwendigen Gutachten erfolgt. Das Änderungsverfahren läuft damit insgesamt entsprechend den einschlägigen Vorgaben ab; es nicht erkennbar, warum diese Änderung als rechtswidrig einzustufen ist.

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

E-Mail vom 25. Oktober 2011, 13:51 Uhr

Inhalt:

*„zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: Ems-Galerie hat der Stadtentwicklungsausschuss am 28. September 2011 die Offenlage beschlossen. Im Rahmen dieser Offenlage erhebe ich folgende Einwendungen:*

*1.) Vielen Innenstädten ist durch das hingegenommene Vordringen zu großer Einkaufscenter nachhaltig geschadet worden.*

*2.) In Abhängigkeit von der Verkaufsflächengröße der Einrichtung, dem Mikrostandort im zentralen Stadtraum, dem Grad der baulichen Introvertiertheit des Centers und dem Branchenmix können innerstädtische Einkaufszentren die ökonomischen Entwicklungsperspektiven des bestehenden Geschäftszentrums so nachhaltig negativ beeinflussen, dass die gewachsenen innerstädtischen Geschäftsbereiche kaum eine Chance mehr haben sich im Wettbewerb zu behaupten.*

*3.) Unter Beachtung der angestrebten baulichen Größe der Ems-Galerie, der Größe der Verkaufsflächen, des Standortes außerhalb der Hauptgeschäftszentrums, dem Branchenmix der der bisherigen Angebotsstruktur in der Innenstadt gleicht, werden die gewachsenen innerstädtischen Geschäftszentren sich verlagern oder im Wettbewerb scheitern.*

*4.) Dies gilt auch, wenn die Zentralität und damit die regionalwirtschaftliche Bedeutung der Gesamtstadt gesteigert wurde.*

*5.) Sichtbar werden dann vor allem ein Verlust an Handelsidentität, eine Verlagerung bzw. Verlust der bisherigen Haupteinkaufslagen, eine Verschiebung von Kaufkraftströmen zu Ungunsten des Bestands und nicht zuletzt Leerstände und Trading-Dorn-Effekte.*

*6.) Eine Entwicklung, die schon aufgrund der veröffentlichten Planung in der Innenstadt nachzuvollziehen ist.*

*7.) Überraschend ist, dass vor dem Bau des Centers die Stadtverträglichkeit der Einrichtung durch Gutachten bescheinigt worden ist.*

*8.) Ein genauere Blick in die Gutachten zeigt jedoch, dass die getroffenen Annahmen wenig abgewogen worden sind und der betriebswirtschaftliche Nutzen in den Mittelpunkt der Betrachtung gerückt ist.*

*9.) Neben der Problematik wirtschaftlicher Abhängigkeiten sind handwerkliche Mängel, offensichtliche Fehleinschätzungen festzustellen, die die Wirkungen der Ems-Galerie verharmlosen.*

*10.) Hier ist beispielhaft das Fehlen des Kaufkraftverlust durch die Schließung der Kaserne und die Forensik in Bentlage anzuführen. Auch die Beziehungen zu Emsdetten gehören in dieses Spektrum.*

- 11.) *Statt dessen sind alle Prognosegrößen auf Wachstum eingestellt.*
- 12.) *Die volkswirtschaftlichen Entwicklungen, der demografische Wandel, die unrealistischen Abschöpfungsquoten, eine zu niedrig angesetzte Flächenproduktivität, die funktionsräumliche Integrationsfähigkeit der Ems-Galerie und die Grenzen des Wachstums anzuführen.*
- 13.) *Weiterhin ist anzuführen, dass sich die stereotype Anwendung, des aus der interkommunalen Abstimmung übernommenen Zehn-Prozent-Wertes (als „hinnehmbare Umsatzumverteilungsgrenze“) als nicht aussagekräftig erwiesen hat.*
- 14.) *Die Praxis macht deutlich, dass diese starre Grenze ungeeignet ist, die Verträglichkeit bzw. die Unverträglichkeit von Umsatzumverteilungen, die durch eine neue Einrichtung ausgelöst werden, zu bestimmen.*
- 15.) *Der Wert gibt lediglich die Schwelle an, ab der auf jeden Fall mit nicht verträglichen Auswirkungen zu rechnen ist, was aber nicht bedeutet, dass eine geringere Umverteilungsquote per se verträglich ist.*
- 16.) *Notwendig sind vielmehr standort- und branchenbezogene Überlegungen.*
- 17.) *Diese aber nicht nachvollziehbar.*
- 18.) *Weiterhin wird im Gutachten eine Einzelfallbetrachtung durchgeführt.*
- 19.) *Diese verstellt den Blick auf die tatsächlichen Auswirkungen der Ems-Galerie in einer Region.*
- 20.) *Die gleiche Kaufkraft wurde neu verteilt, so dass ein ruinöser Flächenwettbewerb zwischen den Gemeinden in Gang gesetzt wird.*
- 21.) *Bezüglich der Verträglichkeitsuntersuchung ist zudem problematisch, dass es an aussagefähigen Ex-post-Analysen mangelt.*
- 22.) *Insofern führt die Realisierung der Ems-Galerie zu einer starken Zunahme der Verkaufsfläche unter schwierigen gesellschaftlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen in der Innenstadt.*
- 23.) *Dabei ist zu erwarten, dass der Einzelhandel auch künftig keine spürbaren Impulse von der Nachfrageseite aus erfahren wird.*
- 24.) *Hierfür ist einerseits die gesamtwirtschaftliche Entwicklung verantwortlich, denn sie führt in Verbindung mit einer Verschiebung der Konsumausgaben zu Ungunsten des Einzelhandels zu einer rückläufigen Nachfrage.*
- 25.) *Andererseits spielt die in der öffentlichen Diskussion befindliche demografische Entwicklung eine zentrale Rolle.*

26.) Infolge eines stetigen Geburtendefizits und rückläufiger Wanderungsgewinne ist bereits heute ein Rückgang der Einwohnerzahlen zu beobachten, der sich in den nächsten Jahren weiter verstärkt und zu einer Überalterung führen wird.

27.) Folge dieser Entwicklung ist bereits heute die stagnierende und real rückläufige Umsatzentwicklung, der jedoch ein nach wie vor fast ungebremstes Verkaufsflächenwachstum gegenüber steht.

28.) Flächenproduktivitäten, die teilweise bis unter die Rentabilitätsgrenze sinken, sind besonders in den Randlagen der Innenstadt die Folge.

29.) Daraus folgt, dass die dargestellten Rahmenbedingungen und die gegebene außerordentliche hohe Verkaufsflächenausstattung in Rheine vor allem Ansiedlungsspielräume, sofern es weiterhin eine Vorstellungen vom Erhalt der Innenstadt wie im Einzelhandels- und Zentrenkonzept gibt, deutlich schmälern wird.

30.) Insofern muss bei der Planung der Ems-Galerie viel stärker als bisher berücksichtigt werden, in welcher Weise und Intensität die Innenstadt betroffen ist bzw. sein wird.

31.) Um das einordnen bzw. prüfen zu können ist die Aufstellung realistischer Perspektiven, die Aufstellung von Qualitätskriterien für das Verträglichkeitsgutachten, das Fixieren von Vorstellungen der künftigen (Innen)Stadtentwicklung und das Formulieren von Kriterien zur Integration von Centern in die Stadt unerlässlich.

31.) Bei der vorliegenden städtebaulichen Verträglichkeitsstudie sind die Faktoren nicht beachtet worden und es wird auch nicht laufende Fortschreibung der Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Rheine abgewartet.

32.) Entgegen der dargestellten Zukunftsperspektiven basieren alle in Zusammenhang mit der Ansiedlung der Ems-Galerie angestellten Überlegungen auf ökonomischem Wachstum.

33.) Die vielen leer stehenden Ladenlokale machen deutlich, dass auch im Einzelhandel der Übergang von rein wachstumsorientierten, stärker hin zu anpassungsorientierten Strategien dringend notwendig ist.

34.) Eine solche Strategie setzt wiederum eine zu definierende Vorstellung von (Innen)Stadt und von (Innen)Stadtstrukturen, voraus.

35.) Sie muss auch zu dem Ergebnis kommen dürfen, dass ein Shopping-Center nicht sinnvoll ist.

36.) So beinhaltet das bestehende Einzelhandel- und Zentrenkonzept für die Stadt keine Handlungsperspektive zur Ansiedlung eines Shopping-Centers.

37.) Das rahmensetzende Einzelhandels- und Zentrenkonzept, müsste dabei eigentlich eine maßgebliche Rolle spielen, wobei das Prinzip Innen vor Außen noch klarer als bisher formuliert und umgesetzt werden müsste.“

Abwägungsempfehlung:

Zu 1-2) Die allgemeinen Ausführungen zu den Auswirkungen von Centern werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass es auch Veröffentlichungen gibt, die das Gegenteil belegen und die positive Auswirkungen von Einkaufs-Centern darstellen, die – wie die hier in Rede stehende Ems-Galerie – voll in die jeweilige Innenstadt integriert sind.

Zu 3-6) Es wird festgestellt, dass es sich bei dem Standort der Ems-Galerie um eine Fläche handelt, die sehr wohl dem Hauptgeschäftszentrum zuzurechnen ist: Die maßgeblichen Teile des Areals liegen gemäß altem Einzelhandelskonzept innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches: insbesondere die Eingänge aus der Emsstraße und der Münsterstraße liegen im zentralen Versorgungsbereich. Dies ist für die Bewertung maßgeblich, dass die Ems-Galerie innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt. Zum Branchenmix ist anzumerken, dass es – unabhängig von dem Bestand an Verkaufsstätten in der Innenstadt von Rheine – eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben gibt, die derzeit noch keinen Standort in der Innenstadt von Rheine haben. Hier sei exemplarisch auf einen fehlenden Anbieter im Bereich Junge Jeans-Mode wie etwa New Yorker hingewiesen. Darüber hinaus steht zum gegenwärtigen Zeitpunkt der exakte Branchenmix noch nicht fest. Die Aussage, dass die Angebotsstruktur in der Ems-Galerie der vorhandenen Struktur in der Innenstadt gleicht, lässt sich vor diesem Hintergrund nicht aufrechterhalten. Bei der Aussage, dass die innerstädtischen Geschäftszentren sich verlagern oder im Wettbewerb scheitern werden, handelt es sich um eine Einschätzung, für die keine ausreichende Begründung geliefert wird. In der Wirkungsanalyse wird dargestellt, dass es in Rheine innerhalb der Innenstadt sowie teilweise auch darüber hinaus zwar erhöhte Umsatzumverteilungen zu erwarten sind, die jedoch mit den positiven Aspekten der Realisierung der Ems-Galerie abzuwägen sind. Zu den möglichen negativen Folgewirkungen zählen eine Schwächung bestehender Innenstadtlagen vor allem in Randbereichen sowie eine stärkere Konzentration des Angebotes in einigen Branchen wie Gesundheit und Körperpflege und Bekleidung/Textilien auf die Innenstadt zu Lasten der Rheinenser Nebenzentrenstrukturen. Damit wird deutlich, dass es durch die Ansiedlung der Ems-Galerie keineswegs zu einer Verlagerung oder gar zum Verlust der bisherigen Hauptlagen der Innenstadt kommen wird. Auch der Hinweis auf Trading-Down-Effekte findet keine Begründung in den Aussagen der Wirkungsanalyse.

Zu 7-12) Die Behauptungen und Meinungen des Einwenders entbehren einer fachlichen und rechtlichen Grundlage. Das Büro Junker und Kruse hat eine raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse durchgeführt. Hierbei kam eine Worst-Case-Betrachtung zur Anwendung, die die maximalen Vorhabenauswirkungen aufzeigt. Dabei wurden selbstverständlich keine Kompensationseffekte durch etwaiges Bevölkerungs- oder Kaufkraftwachstum eingerechnet. Die Flächenproduktivitäten des Vorhabens wurden bewusst überdurchschnittlich angesetzt. Die Kritik an vermeintlich „unrealistischen Abschöpfungsquoten“ ist ebenfalls nicht nachvollziehbar, da die Modellrechnung von Junker und Kruse überhaupt nicht auf dem Parameter „Abschöpfungsquoten“ basiert. Die geplanten Schließungen der Forensik und der Kaserne in Bentlage werden nur marginale Auswirkungen auf das gesamte einzelhandelsrelevante Kaufkraft-

volumen im Untersuchungsraum haben; ein Einbezug in die modelltheoretischen Berechnungen ist daher nicht erforderlich (vgl. Abwägungspunkt 1.7).

Zu 13-19) Auch diese Behauptungen und Meinungen des Einwenders entbehren einer fachlichen und rechtlichen Grundlage. Zudem sind sie in sich widersprüchlich, da der Autor zum einen auf die Notwendigkeit standort- und branchenbezogener Betrachtungen hinweist, zum anderen aber eine vermeintlich unzulässige Einzelfallbetrachtung bei Junker und Kruse kritisiert.

Das Büro Junker und Kruse setzt sich ausführlich und nachvollziehbar mit einem möglichen Umschlagen absatzwirtschaftlicher in negative städtebauliche Auswirkungen des anstehenden Projektes auseinander. Dabei wurde bewusst keine „Demarkationslinie“ von 10% Umverteilung zugrunde gelegt, wie im Gutachten ebenfalls ausführlich dargelegt wird (S. 15ff).

Zu 20-28) Im Rahmen der Wirkungsanalyse von Junker und Kruse wurden keine Kompensationseffekte durch etwaiges Bevölkerungs- oder Kaufkraftwachstum eingerechnet. Stattdessen wurde die Annahme zugrunde gelegt, dass die Umsätze des Vorhabens Ems-Galerie vollständig bestehenden Standorten entzogen werden. Es wurde somit mit realistischen und dem Worst-Case-Ansatz entsprechenden Annahmen gearbeitet.

Zu 29-37) Das Büro Junker und Kruse erarbeitet parallel auch die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rheine, so dass die beiden Untersuchungen entsprechend verzahnt werden konnten. Eine ausführliche Innenstadtanalyse ist Bestandteil der Auswirkungsanalyse von Junker und Kruse. Gleiches gilt für Aussagen und Empfehlungen zur Entwicklung der Innenstadt im Allgemeinen sowie des Vorhabens im Speziellen (vgl. 41ff, 95ff).

Das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 beinhaltet hingegen keine Auseinandersetzung mit dem Vorhaben, da dieses zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes noch nicht zur Diskussion stand.

Bei der Auswirkungsprognose wurde mit realistischen und dem Worst-Case-Ansatz entsprechenden Annahmen gearbeitet.

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

E-Mail vom 27. Oktober 2011, 05:37 Uhr

#### Inhalt:

*„1.) Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gab es die folgende Einwendung: Herr x befürchtet, dass die Kaufkraft in Rheine weiter schwinde, weil eventuell die Bundeswehr aus Rheine abgezogen würde.*

*2.) 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.*

*3.) Die Verwaltung und die Politik hat hierzu in der Abwägung aufgezeigt, dass die gestellten Fragen in der Bürgerversammlung ausreichend beantwortet worden sind; die Antworten von Herrn Klaas und Herrn Kruse werden als Meinung der Stadt Rheine übernommen, weitergehende Abwägungen sind nicht erforder-*

lich. 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.

4.) Ich stelle fest, dass Verwaltung und Politik der Auffassung sind, dass die mit der Auflösung der Heeresflieger Bentlage verbundenen Auswirkungen zu vernachlässigen sind.

5.) Ich stelle fest, dass die Auflösung der Heeresflieger Bentlage für Rheine und die gesamte Region ein tiefer Einschnitt bedeuten und die gesamte Wirtschaft davon nachhaltig betroffen sein wird.

6.) Ich stelle fest, dass zum Zeitpunkt der Abwägung bereits der Transfer der Heeresflieger zur Luftwaffe verbindlich war.

7.) Ich stelle fest, dass durch den Abzug der Heeresflieger über 2200 Dienstposten mit ihren Familien betroffen sein werden.

8.) Ich stelle fest, dass die Bruttolohnsumme der Heeresflieger rund 50 Mio. Euro beträgt.

9.) Ich stelle fest, dass sich hierdurch ein Kaufkraftvolumen von rund 35 Mio. Euro durch die Heeresflieger ermitteln lässt.

10.) Ich stelle fest, dass sich diese Kaufkraft zu ca. gleichen Teilen direkt auf die Bewohner der Stadt und der Region verteilen lässt.

11.) Ich stelle fest, dass die Region identisch mit dem Einzugsbereich für die Ermittlung der Kaufkraft der Stadt Rheine ist.

12.) Ich stelle fest, dass damit die wegfallende Kaufkraft von 35 Mio. Euro sich direkt und unmittelbar auf das zu berücksichtigende Einzugsgebiet der Stadt Rheine fokussieren lässt.

13.) Ich stelle fest, dass diese Wirkungen nicht Gegenstand der städtebaulichen Verträglichkeitsstudie sind.

14.) Ich stelle fest, dass eine städtebauliche Verträglichkeitsstudie nach dem worst-case-szenario hätte erstellt werden müssen.

15.) Ich stelle fest, dass diese städtebauliche Verträglichkeitsstudie damit einen erheblichen und gravierenden Mangel aufweist und somit nicht geeignet ist, um die Änderung des Flächennutzungsplanes zu begründen.

16.) Die städtebauliche Verträglichkeitsstudie erfüllt somit nicht den rechtlichen Rahmen und ist demnach rechtswidrig.

17.) Auch aufgrund der Rechtswidrigkeit der städtebaulichen Verträglichkeitsstudie ist die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes rechtswidrig.

18.) Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit zu beenden

#### Abwägungsempfehlung:

Vgl. u.a. Punkt 1.7 + 1.28, da lediglich Wiederholungen

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

E-Mail vom 27. Oktober 2011, 09:56 Uhr

#### Inhalt:

*„Es ist festzustellen, dass nicht nur die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere auch die kommunalen Rahmenbedingungen (z. B. mögliche Schließung des Bundeswehrstandortes in Rheine / Bentlage), die Kaufkraft der Stadt Rheine und deren Umgebung erheblich beeinflussen. Die vorgestellte und veröffentlichte städtebauliche Wirkungsanalyse nimmt diese Faktoren nicht auf, obwohl am im Jahr 2011 das Bundesverteidigungsministerium das neue Standortkonzept mit einer möglichen Schließung der Kaserne Bentlage vorstellen könnte. In Stellungnahmen haben Politik und Verwaltung der Stadt Rheine übereinstimmend erklärt, dass die Schließung der Kaserne Bentlage erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen für die Stadt Rheine und einen Kaufkraftverlust haben wird. So zeigte am Dienstag, den 22. März –einen Tag vor der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ – der erste Beigeordnete der Stadt Rheine Jan Kuhlmann und nebenamtlicher Geschäftsführer der Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft (EWG Rheine) auf einer öffentlichen Veranstaltung der CDU Rheine die Folgen einer Schließung des Bundeswehrstandortes auf. Dennoch ist es unterblieben im Worst-Case-Szenario diese Faktoren einzubeziehen.“*

#### Abwägungsempfehlung:

Vgl. u.a. Punkt 1.28, da lediglich Wiederholungen

#### **1.31 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X, 48432 Rheine;** E-Mail vom 27. Oktober 2011, 10:12 Uhr

#### Inhalt:

*„A.) Es ist beabsichtigt, am Standort Ems-Galerie ein mittel- bis höherpreisiges Facheinzelhandelsangebot zu etablieren, weil in diesem Segment die Stadt Rheine ein Defizit aufweisen würde.*

*B.) Die städtebauliche Wirkungsanalyse hat jedoch keine Auseinandersetzung mit den einzelnen branchenspezifischen Geschäften, die in Abhängigkeit von der Lage, Qualität bzw. Hochwertigkeit und Anzahl der Läden je Branche und je nachdem, welche Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden, in Rheine und dem Einzugsbereich betroffen sein könnten, geführt.*

*c.) Diese Auseinandersetzung ist aber zwingend erforderlich um die Frage nach einem Angebot von mittel- bis höherpreisiges Facheinzelhandelsangebot für Rheine ohne negative Auswirkungen für den Bestand des Einzugsgebietes beschreiben zu können.*

*D.) Weiterhin ist in diesem Zusammenhang anzuführen, dass im Herzen des Hauptgeschäftsbereiches von Rheine die Karstadt- / Hertie-Immobilie mit ca. 6.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) brach liegt.*

*E.) Die Verkaufsfläche dieser Immobilie ist in der Wirkungsanalyse nicht berücksichtigt worden.*

*F.) Lediglich in der schematischen Darstellung der Karte 14 wird als eine flankierende Maßnahme „die Stärkung des Rathauszentrums mit ehemaligem Hertie-Standort“ erwähnt.*

*G.) Die Lage im Hauptgeschäftszentrum und das Planungsrecht lassen es zu, dass diese Immobilie ohne Beteiligung der Kaufmannschaft und der Nachbargemeinschaft*

meinden aktiviert werden kann.

H.) Die geplanten Entwicklungen müssen in einer Worst-Case-Betrachtung einbezogen werden.

i.) Bundesweite Beispiele aus dem Norden oder aus Lemgo zeigen, dass zeitnah und flexibel mit lokalen Anbietern wie C&A und H&M Revitalisierungen erfolgen.

j.) Daran ist auch die von Herrn Klaas beauftragte SQM Consulting federführend beteiligt.

K.) Im Worst-Case-Szenario ist damit dieser Aspekt einzubeziehen.

L.) Der Ansatz fehlender Planungen zu einer einzelhandelsorientierten Nachnutzung ist kein sachlicher Grund für eine Begründung im Rahmen des angezeigten Worst-Case-Szenarios.

M.) Gerade die damit verbundene fehlende Klarheit, ob, und falls ja, in welchem Umfang und mit welchen Branchen, zukünftig eine einzelhandelsseitige Nachnutzung dieser mehrgeschossigen Immobilie zu erwarten ist, muss vor dem Hintergrund des vorhandenen Planungsrechts zu entsprechenden alternativen Berechnungen in der Auswirkungsanalyse führen.

N.) Auch wenn nicht mit der Wiederaufnahme eines traditionellen Warenhauses gerechnet wird oder werden, so zeigt gerade das jüngste Beispiel in der Stadt Rheine (Bültel & Westhoff), dass durch Um- und Erweiterungsmaßnahmen aktuelle Betriebsmodelle im vorhandenen Bestand realisiert werden können. Das Bekleidungshaus Bültel&Westhoff wurde saniert und erweitert. Das Gebäude an der Thietor-Kreuzung hat in nur sieben Monaten eine komplett neue Fassade aus Naturstein erhalten. Außerdem wurde die Verkaufsfläche durch einen seitlichen Anbau an der Salzbergener Straße um 350 auf 1350 Quadratmeter vergrößert.

O.) Auch diese vergrößerte Verkaufsfläche ist nicht in der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse berücksichtigt worden.

P.) Durch den Umbau wurde zudem das Sortiment erweitert. Viele Marken aus dem mittel- und höherpreisigem Segment werden nun dort geführt u. a.: Gerry Weber, Brax, Marco Polo, Hugo Boss, Strellson und Wellensteyn. Dieses Beispiel zeigt, dass in Rheine das für die Ems-Galerie Preissegment am Markt vertreten ist.

Q.) Übrigens auch im Rathaus-Zentrum ist mit dem Bekleidungshaus Mensing oder auf der rechten Emsseite mit dem Modehaus Böckmann höherpreisiges Niveau am Markt. Insoweit entspricht die beschriebene Angebotsanalyse für die Stadt Rheine nicht der Realität.

R.) Zudem hat die Wirkungsanalyse ausgeblendet, dass seit vier Jahren das Unternehmen die Erweiterung plante und das Bültel und Westhoff auch Eigentümer des benachbarten Grundstücks hinter der ehemaligen Zentralbank ist und zudem auf das Gebäude der ehemaligen Zentralbank selber, das heute von der Diakonie genutzt wird, das Unternehmen eine Option hat. Dann wäre eine Verkaufsfläche von insgesamt 2500 Quadratmetern realisierbar, also eine weitere Erweiterung um 1150 qm möglich. Auch wenn hierfür noch keine konkreten Planungen vorliegen, so ermöglicht auch hier das vorhandene Planungsrecht die unmittelbare und zeitnahe Umsetzung dieser Option. Das Unternehmen Bültel und Westhoff hat zudem aufgezeigt, dass es hierfür die erforderliche Kompetenz besitzt.

S.) In einem Worst-Case-Szenario ist also auch diese mögliche Verkaufsflächenausweitung in einem mittel- bis höherpreisigem Segment zu berücksichtigen.

T.) Es ist insofern die Aussage nicht nachvollziehbar, dass diese Markenanbieter und Betriebskonzepte sich nicht im Bestand der Stadt Rheine realisieren lassen.

U.) Wenn die Planungen der Ems-Galerie sich an diese Realitäten anpassen würden, würde auch wieder die mit dem aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkon-

zept verbundene Planungs- und Investitionssicherheit greifen. Jedoch hebt gerade die Inkompatibilität der städtebaulichen Wirkungsanalyse mit der Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches sowie einer bislang nicht einbezogenen innerstädtischen Freifläche diese Wirkung aus.

V.) Dadurch gerät der lange Zeit als selbstverständlich erachtete planbare verlässliche Gleichschritt zwischen Innenstadt- und Handelsentwicklung zunehmend aus dem Rhythmus. Die Originalität und Vielfalt der gewachsenen europäischen Stadt, die sich durch eine Vielzahl und Vielfalt von örtlichen Einzelhandelsunternehmen, Gaststätten und sonstigen Dienstleistungen auszeichnet, geht verloren.

W.) Der bislang nicht im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgenommene Trend eines Shopping-Center wird dazu führen, dass sich traditionelle Einzelhändler zurückziehen werden und die Filialisierung der Innenstädte zunimmt.

Den Geschäftsleerständen auf der einen Seite steht die Zunahme der Verkaufsflächen bei stagnierenden bzw. sogar rückläufigen Flächenproduktivitäten auf der anderen Seite gegenüber. So hat 2004 die Verkaufsfläche in Deutschland nach Angaben des HDE (Hauptverband des deutschen Einzelhandels) erneut auf insgesamt 113 Mill. Quadratmeter zugelegt. Tatsächlich signalisieren beide Entwicklungen den fortgesetzten Konkurrenzkampf der Akteure am Markt, der zunehmend auch zwischen den verschiedenen Betriebsformen stattfindet, aber wie die Ausführungen zeigen, auch im Bestand zu realisieren ist. Im Einzelhandel herrscht ein umfassender Verdrängungswettbewerb. Die Ems-Galerie fördert den Verdrängungswettbewerb. Die Nachfrage nach „neuen“ Flächen wird hauptsächlich von Filialisten bestimmt. Der wachsenden Konkurrenz begegnen sie offensiv mit der Eröffnung neuer Läden. Die Individualität des Einzelhandels geht zurück, die Uniformität der Innenstädte nimmt zu, die Kundenfrequenz auf den Straßen der Innenstadt nimmt ab und Laufwege verändern sich. Geschäftsleerstände prägen immer häufiger das Stadtbild und sind eines der Hauptprobleme, mit denen fast alle Städte unabhängig von ihrer Größe zu kämpfen haben. Selbst 1a-Lagen bleiben vor allem in mittelgroßen Städten nicht mehr davon verschont. Leerstände im Einzelhandel sind grundsätzlich kein neues Phänomen. Sie haben jedoch zugenommen und erzeugen vor allem in zentralen Lagen erheblichen Handlungsdruck. Shopping-Center streben aufgrund des Planungsrechts heute vor allem in innerstädtische Lagen. Investoren argumentieren, mit zeitgemäßen Vertriebsformen und professionell organisierten Centern die Innenstädte zu stärken. Tatsächlich spielen die Qualität der Center und der Sortimentsmix eine wichtige Rolle. Die Vorteile der Shopping-Center nutzen aber nur dann der Innenstadt, wenn diese gut integriert sind, Größe und Sortimente stimmig sind, es ausreichende Austauschbeziehungen mit der restlichen Innenstadt und gelebte Kooperationen mit den Innenstadtakteuren gibt. Center sorgen ansonsten für die Verdrängung des etablierten Einzelhandels und damit für Leerstände und weitere Probleme in den Innenstädten.

X.) Die bisherigen Planungen zur Ems-Galerie bestätigen dieses Szenario. Weder die Vertriebsform noch den Sortimentsmix hat der Investor bislang der Öffentlichkeit vorgestellt. Er möchte quasi einen Freibrief. Gerade weil Freifläche in der Innenstadt den Rahmen bildet, wie beispielsweise das leer stehende Hertie-Kaufhaus in der Rathaus-Passage, handelt es sich nicht um einen gut integrierten Standort. Die städtebauliche Verträglichkeitsstudie kommt nur deshalb zu einer Größenordnung von 14.000 qm, weil eben seit längerem 6.000 qm Verkaufsfläche in Rheine nicht revitalisiert und nur schematisch dargestellt werden. Weiterhin aktuelle Entwicklungen wie beim Bekleidungshaus Büttel & Westhoff (mögliche Ausweitung von ehemals 1.000 auf 2.500 qm) nicht eingeflossen sind. Wür-

de man allein diese Größen in Abzug bringen, verblieben 6.500 qm. Eine Größenordnung, die für ein Investor eines Shopping-Centers keine Attraktivität ausstrahlt. Insofern ist es zu erklären, dass die Stadt Rheine in der Vergangenheit nicht alle Bemühungen und Anregungen unternommen hat um eine Revitalisierung dieser Fläche zu ermöglichen. Hierzu verweise ich auf eine E-Mail vom 28. April 2011 an Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder und zum gleichen Themenkreis eine Mail vom 29. Mai 2011 mit dem Hinweis, dass die Zusicherung bis heute keine Umsetzung erfahren hat. Trotz vielfältiger schriftlicher Rückfragen wurde mir keine Antwort erteilt. In Bocholt und Dinslaken gibt es hingegen öffentliche Erfolge durch dieses Verfahren zu verzeichnen. Die Stadt Rheine strebt weiterhin eine Revitalisierung des ehemaligen Kaufhauses Hertie an. Würde die Fläche jedoch gegenwärtig wieder genutzt werden, würde diese Fläche nicht nur in der schematischen Darstellung der Karte 14, sondern in der gesamten städtebaulichen Verträglichkeitsstudie angerechnet werden. Vor dem Hintergrund der Branche erfolgt keine Anrechnung. Statt dessen ist anzumerken, dass die SQM Property Consulting exklusiv mit der Erstellung des Branchenmixes und der Vermietung der Ems-Galerie beauftragt ist. Die SQM Property Consulting hat übrigens in Zusammenarbeit und im Auftrag der Amandla International GmbH & Co. KG die erste Vollvermietung einer ehemaligen Hertie-Filiale realisiert. Im ostwestfälischen Lemgo mieten der Bekleidungshersteller C&A und das schwedische Textil Einzelhandelsunternehmen Hennes und Mauritz (H&M) die gesamte Einzelhandelsfläche einer ehemals von der Warenhauskette Hertie genutzten Immobilie. Damit handelt es sich um das erste ehemalige Hertie-Haus bundesweit, das eine komplette Neunutzung erfährt. Der Vormieter Hertie nutzte die Mietflächen bis zum 31. August 2009. Nach sehr schnell realisierten, umfangreichen Sanierungen sowie Um- und Ausbauten wurde die erste Teilfläche bereits am 15. Februar 2010 an C&A übergeben. Das aus historischem Fachwerkgebäude und Neubau bestehende Objekt mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.200 m<sup>2</sup> plus Lagerräume befindet sich in der Fußgängerzone „Mittelstraße“, der 1a-Lage in Lemgo. C&A eröffnet in dem Gebäudeteil aus den 1970er Jahren am 15. April 2010 einen Family-Store mit Vollsortiment auf einer Flächengröße von ca. 1.500 m<sup>2</sup>. H&M verfügt im teilweise historischen Bereich des Gebäudes über eine Fläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> und wird voraussichtlich im Oktober 2010 seine neue Filiale eröffnen. Beide Geschäftseinheiten erstrecken sich über zwei Etagen. Bekanntlich befinden sich auch in der Innenstadt von Rheine die Warenhäuser C&A sowie H & M. Sowohl C & A als auch H & M können sich an bestehenden Standorten nicht räumlich ausweiten. Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder, liebe Angelika, auf eine förmliche Behandlung dieser Anregung nach § 24 GO NRW im zuständigen Fachausschuss (HFA) kann verzichtet werden, weil Sie mir zugesichert haben, dass diese Anregung von der Verwaltung als Optimierungsvorschlag für das Verwaltungshandeln angesehen wird. Insofern wird die Stadt Rheine ihre Forderung gegenüber den Eigentümer in Kürze durchsetzen. Danke.

Schönen Gruß

XXXX

Sacharowstraße X

48432 Rheine

>

> ----- Ursprüngliche Nachricht -----

> An: "Kordfelder, Dr. Angelika"

> Datum: 28. April 2011 um 20:24

- > *Betreff: Anregung nach § 24 GO NRW*
- >
- > *Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder,*
- >
- > *der Hertie-Eigner 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 Zwangsvollstreckung 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. Bitte bestätigen Sie den Eingang der Anregung und zeigen das weitere Verfahren auf.*
- > *Mit freundlichen Grüßen*
- >
- XXXX
- > *Sacharowstraße X*
- >
- > *48432 Rheine*

*Nachrichtlich zeige ich ein weiteres aktuelles Beispiel auf:  
Elmshorn*

*Geschafft - Hertie Haus ist verkauft*

*Das Hertie-Haus in Elmshorn (Kreis Pinneberg) ist verkauft. Die Modegeschäfte H&M und C&A sollen einziehen. Dazu kommt eine Drogerie-Filiale von Müller. Nun hat es geklappt: Nach mehreren vergeblichen Anläufen, eine neue Nutzung für das seit 2009 leerstehende ehemalige Hertie-Gebäude zu finden, hat ein Investor die Immobilie erworben. Nach Informationen der Elmshorner Nachrichten (EN) sollen die beiden Textilunternehmen H&M, C&A sowie die Drogeriekette Müller ins Gebäude am Alten Markt ziehen.*

*Die Einladung aus dem Rathaus zum Pressegespräch am Mittwoch in der Weißen Villa erreichte am Montag um 14.41 Uhr die EN-Redaktion. Es stand nur ein Satz darin aber der hat tiefgreifende Auswirkungen auf Elmshorn: "Die Hertie-Immobilie hat einen Käufer." Mittwoch will der Investor, es soll sich um ein Konsortium handeln, seine Pläne vorstellen. Mit der Belegung des Gebäudes bekäme Elmshorns Innenstadt wieder den von Geschäftsleuten herbeigesehnten "Publikums-Magneten".*

*Noch kein Termin für die Eröffnung H&M sowie C&A waren schon länger als mögliche Mieter des Hertie-Hauses im Gespräch. Dritter im Bunde soll die Drogeriekette Müller sein. Laut Internet-Lexikon Wikipedia umfasst das Sortiment des 1953 von dem Friseur Erwin Franz Müller gegründete Unternehmen mit Sitz in Ulm folgende Abteilungen:*

*Drogerie, Parfümerie, Schreibwaren, Spielwaren, Multi-Media (insbesondere Filme auf DVD und Musik-CDs), Haushalt und Ambiente, Wäsche und Dessous, Strümpfe, OTC (Over-The-Counter, frei verkäufliche Arzneimittel), Handarbeit, Bücher und Friseur.*

*Wann das Hertie-Gebäude wieder bezogen wird, ist derzeit noch offen. Sicher ist, dass Umbauarbeiten nötig sein werden, um drei neue Mieter dort unterzubringen. Das Elmshorner Haus ist das erste ehemalige Hertie-Gebäude in Schleswig-Holstein, für das es eine neue Nutzung geben wird. Eventuell ist der Verkauf die Initialzündung und auch für die Immobilien in Itzehoe, Schleswig, Husum, Niebüll, Rendsburg und Mölln findet sich ein Investor. Auch deshalb gibt es am 26. Oktober nach EN-Informationen in Elmshorn ein Treffen von Vertretern der norddeutschen "Hertie-Städte."*

Abwägungsempfehlung:

Zu B-C) Dem Büro Junker und Kruse liegen aus Eigenerhebungen differenzierte Angaben zu allen relevanten Einzelhandelsbetrieben in Rheine und Umland vor, die die Basis der Auswirkungsprognose bilden (vgl. u.a S. 8ff, 41ff). Hieraus wurden entsprechende Schlussfolgerungen u. a. bezüglich der Auswirkungen in den einzelnen Innenstadtlagen gezogen (vgl. S. 95ff). Es ist jedoch im Rahmen einer Auswirkungsanalyse weder möglich noch sinnvoll, Prognosen über Auswirkungen auf jedes einzelne Geschäft anzustellen.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die bauleitplanerische Steuerung in Verbindung mit dem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zwar Einfluss auf die Verkaufsflächen und Sortimente hat, die Ansiedlung konkreter Betreiber sich jedoch einer entsprechenden Steuerung entzieht, so dass sie auch keine belastbare Basis einer Auswirkungsprognose darstellen kann.

Zu D-E) Die Darstellung der aktuellen Angebotssituation erfolgte sachgerecht ohne die Hertie-Verkaufsflächen, da diese derzeit faktisch nicht genutzt werden und eine konkrete Nachnutzung zum derzeitigen Zeitpunkt nicht absehbar ist.

Zu F-H,K,M) Zur Berücksichtigung der Hertie-Immobilie vgl. Punkt 1.10

Zu I) Es wird zur Kenntnis genommen, dass in anderen Städten eine Revitalisierung von Hertie-Immobilien gelungen ist. Es handelt sich dabei jedoch um generell nicht übertragbare Sachverhalte, da z.B. die Eigentümerstruktur sich anders darstellen kann oder auch aktuell Ansiedlungs- oder Vergrößerungsabsichten bei den genannten Anbietern bestand.

Zu L) Es handelt sich bei der Hertie-Immobilie um einen eigenständigen Bestandsstandort mit existierenden Baurechten. Im Einzelnen ist nach wie vor (Stand: November 2011) unklar, ob, und falls ja, in welchem Umfang und mit welchen Branchen, zukünftig eine einzelhandelsseitige Nachnutzung dieser mehrgeschossigen Immobilie zu erwarten ist. Daher fehlt jedwede Grundlage für eine belastbare Prognose. Im Übrigen wird auf die Abwägung zu 1.10 verwiesen.

Zu N-O) Es handelt sich bei dieser nachträglichen Vergrößerung um eine vergleichsweise kleine Änderung, die keinen relevanten Einfluss auf die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse hat. Im Ergebnis würde sie sogar – infolge des vergrößerten Bestandes – zu einer leichten Reduzierung der prozentualen Umsatzumverteilungen in der Innenstadt Rheine führen.

Zu P-Q) Es gibt eine Vielzahl von Anbietern, auch aus dem angestrebten höherpreisigen Segment, die bisher nicht in Rheine ansässig sind. Exemplarisch sei

hier auf Zara, Mango, Runners Point, Street One, New Yorker, Görtz, BiBA, More&More, Roland, Salamander und Olymp&Hades verwiesen. Wie aktuell vom Investor vor dem Innenstadtverein dargestellt, sind ca. 90% der Anbieter, die gegenwärtig Interesse an der Ems-Galerie bekunden, zurzeit noch nicht in Rheine ansässig. Es wird insgesamt deutlich, dass die beschriebene Angebotsanalyse der Realität entspricht, da insbesondere im preiswerten Bereich – auch bezogen auf die betreffenden Verkaufsflächen – ein sehr großes Angebot in der Innenstadt besteht (z. B. Woolworth, Takko, KIK, Tedi).

Zu R-U) Es ist im Rahmen einer Auswirkungsanalyse weder möglich noch sinnvoll, alle hypothetisch möglichen Entwicklungen und Eventualitäten zu berücksichtigen, für die noch nicht einmal konkrete Planungen existieren. Das Büro Junker und Kruse hat auch nicht behauptet, dass sich höherwertige Betriebskonzepte nicht in der Innenstadt Rheine verwirklichen ließen – im Gegenteil; die Ems-Galerie stellt eine solche Entwicklung innerhalb des Zentrums dar. Es ist an dieser Stelle erneut darauf hinzuweisen, dass für die Bewertung maßgeblich ist, dass sich die wesentlichen Erschließungsbereiche des Standortes, südlich der Emsstraße und östlich der Münsterstraße, innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gemäß Einzelhandelskonzept 2006 befinden. Im Rahmen der aktuellen Fortschreibung wird der Standort der Ems-Galerie vollumfänglich in die Abgrenzung integriert.

Zu W-X) Die allgemeinen Ausführungen zu den gegenwärtigen Tendenzen im Einzelhandel und den möglichen Auswirkungen von Shopping-Centern werden zur Kenntnis genommen. Der Darstellung, dass Shopping-Center nur dann der Innenstadt nutzen, wenn sie gut integriert sind, Größe und Sortimente stimmig sind, es ausreichende Austauschbeziehungen mit der restlichen Innenstadt und gelebte Kooperationen mit den Innenstadtakteuren gibt, wird zugestimmt. Bei der Ems-Galerie handelt es sich um ein entsprechendes Center: Die Galerie liegt an dominanter Stelle im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt, die Zentrenverträglichkeit wird durch die vorliegende Wirkungsanalyse – auch bezogen auf die Größe und Sortimente – bestätigt. Auf Grund der Lage und der geplanten zwei Zugänge aus der Fußgängerzone sind vielfältige Austauschbeziehungen zu erwarten. Damit wird die Auffassung des Einwenders widerlegt, dass es sich bei Ems-Galerie um einen nicht gut integrierten Standort handelt. Es wird eben kein isolierte Verkaufinsel/Ufo zu Lasten der übrigen Innenstadt entstehen.

Wie bereits mehrfach auf Anregungen des Einwenders hin dargestellt, nutzt die Stadt Rheine mit den Vorgaben – insbesondere aus der verbindlichen Bauleitplanung – das bestehende planungsrechtliche Instrumentarium zur Steuerung der Ems-Galerie als voll integriertes Einkaufszentrum aus. Ergänzend hierzu werden weitergehende Inhalte im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geregelt. Die Behauptung, dass der Investor einen Freibrief bekomme, ist damit widerlegt.

Bezüglich Einbeziehung Hertie-Immobilie in die Abwägung: vgl. Punkt 1.10. Bezüglich der Einbeziehung Büttel & Westhoff vgl. Punkt N-O); bezüglich der Größenordnung ist mit dem aktuellen Umbau die Verkaufsfläche um 213,70 m<sup>2</sup> auf insgesamt 1.197,97 m<sup>2</sup> erhöht worden. Eine mögliche Erweiterung auf dem Grundstück der ehemaligen Landeszentralbank steht gegenwärtig nicht zur Diskussion, hier ist deshalb auch keine Berücksichtigung in der Wirkungsanalyse möglich.

Bezüglich der E-Mail vom 28. April vgl. Punkt 1.1

Die Ausführungen zur Nutzung der Hertie-Immobilie in Lemgo unter Mitwirkung der SQM Property Consulting werden zur Kenntnis genommen. Eine Übertragung auf die Verhältnisse in Rheine ist – wie bereits oben ausgeführt – nicht möglich. Eine Anmerkung zum Standort C & A in Rheine an der oberen Emsstraße: der entsprechende Bebauungsplan lässt bereits heute eine bauliche Erweiterung zu, da eine III-IV-geschossige Bauweise festgesetzt ist und gegenwärtig nur ein dreigeschossiges Gebäude errichtet worden ist, vom denen wiederum aktuell nur zwei Geschosse für den Verkauf genutzt werden.

Auch die Ausführungen zur Hertie-Immobilie in Elmshorn können nur zur Kenntnis genommen werden. Eine Übertragung auf Rheiner Verhältnisse ist aus den gleichen Gründen wie beim Beispiel Lemgo dargestellt, nicht möglich.

**1.32 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X, 48432 Rheine;**  
E-Mail vom 27. Oktober 2011, 6:34 Uhr

Inhalt:

*„im Rahmen der Offenlage zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes erhebe ich die folgende Einwendung:*

- 1.) Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gab es die folgende Einwendung: 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.*
- 2.) Die Verwaltung und die Politik hat hierzu in der Abwägung aufgezeigt, dass zum aktuellen Zeitpunkt (Juli 2011) steht nicht fest, ob und falls ja, zu welchem Zeitpunkt und in welchem Umfang, die besagte Kaserne geschlossen wird. Mit einer Schließung vor dem Jahr 2014 ist nach aktuellem Informationsstand nicht zu rechnen. Ein Einbezug in die Auswirkungsanalyse ist aufgrund der Prognoseunsicherheit nicht sinnvoll. Zudem ist derzeit nicht seriös abzuschätzen, wie viel Kaufkraft durch die Soldaten am Standort Rheine wirklich am Ort jetzt schon gebunden werden kann.*
- 3.) Ich stelle fest, dass Verwaltung und Politik die Auswirkungen einer Schließung der Kaserne Bentlage für den Standort Rheine nicht betrachtet haben.*
- 4.) Ich stelle fest, dass der Verwaltung und der Politik seriöse Plandaten im Zusammenhang mit der Kaserne Bentlage nicht bekannt waren, weil sie sonst in der Abwägung eingeflossen worden wären.*
- 5.) Ich stelle fest, dass die Auflösung der Heeresflieger Bentlage für Rheine und die gesamte Region ein tiefer Einschnitt bedeuten und die gesamte Wirtschaft davon nachhaltig betroffen sein wird.*
- 6.) Ich stelle fest, dass zum Zeitpunkt der Abwägung bereits der Transfer der Heeresflieger zur Luftwaffe verbindlich war.*

- 7.) Ich stelle fest, dass durch den Abzug der Heeresflieger über 2200 Dienstposten mit ihren Familien betroffen sein werden.
- 8.) Ich stelle fest, dass die Bruttolohnsumme der Heeresflieger rund 50 Mio. Euro beträgt.
- 9.) Ich stelle fest, dass sich hierdurch ein Kaufkraftvolumen von rund 35 Mio. Euro durch die Heeresflieger ermitteln lässt.
- 10.) Ich stelle fest, dass sich diese Kaufkraft zu ca. gleichen Teilen direkt auf die Bewohner der Stadt und der Region verteilen lässt.
- 11.) Ich stelle fest, dass die Region identisch mit dem Einzugsbereich für die Ermittlung der Kaufkraft der Stadt Rheine ist.
- 12.) Ich stelle fest, dass damit die wegfallende Kaufkraft von 35 Mio. Euro sich direkt und unmittelbar auf das zu berücksichtigende Einzugsgebiet der Stadt Rheine fokussieren lässt.
- 13.) Ich stelle fest, dass diese Wirkungen nicht Gegenstand der städtebaulichen Verträglichkeitsstudie sind.
- 14.) Ich stelle fest, dass eine städtebauliche Verträglichkeitsstudie nach dem worst-case-szenario hätte erstellt werden müssen.
- 15.) Mit der Annahme einer Schließung der Kaserne Bentlage hätte auch die demografischen Plandaten der Stadt Rheine angepasst werden müssen.
- 16.) Insofern sind vorwiegend jüngere Menschen und Familien durch die Schließung der Kaserne unmittelbar betroffen.
- 17.) Damit wird auch die vorhandene Infrastruktur in der Stadt Rheine maßgeblich tangiert sein. Rheine wird weniger Familien mit Kindern haben (damit auch weniger Kindergartenplätze und Schulen perspektivisch benötigen), was sich unmittelbar auch nachhaltig auf den Konsum, die Baulandnachfrage und Handwerkerdienstleistungen auswirken wird.
- 18.) Die mit der Schließung verbundenen volkswirtschaftlichen Kosten dürften sich im gleichen Rahmen einpendeln, wie die direkten Wirkungen.
- 19.) Auch diese Betrachtungen hätten Eingang und Berücksichtigung bei der städtebaulichen Verträglichkeitsstudie finden müssen, um das Kaufkraftvolumen der Stadt Rheine und der Region im worst-case-szenario zu ermitteln.
- 20.) Auch werden die angeführten Punkte direkt auf die Steuerkraft der Stadt Rheine wirken. Dadurch wird auch der kommunale Haushalt erhebliche Anpassungen im Steueraufkommen erfahren. Die Leistungskraft der Stadt Rheine auch dadurch geringer werden, denn schon gegenwärtig bewegt man sich am Rande der Haushaltssicherung, ohne eine nachhaltige und strukturelle Haushaltskonsolidierung vorzunehmen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht sogar noch kein genehmigter Haushalt für das Jahr 2011. Stattdessen läuft ein kommunalaufsichtliches Verfahren zur Haushaltsplanung 2011, welches das Ministerium für Inneres und Kommunales im Juni 2011 eingeleitet hat. Auch dieser Sachverhalt verdeutlicht die prekäre Lage der Stadt Rheine, denn es besteht die Gefahr des Verlustes der kommunalen Handlungsfähigkeit in einer Zeit der größten Krise für die Stadt Rheine. Eine Stadt, die noch vor knapp 10 Jahren die zweitgrößten Garnisonsstadt in der Bundesrepublik Deutschland war.
- 21.) Insofern sind alle Rahmenplanungen (Rheine 2020, Haushaltsplanung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Migrations- und Integrationskonzept, Schulentwicklungsplanung, Jugendhilfeplanung, Kindergartenbedarfsplanung, Monitoring, Bäderkonzept, Tourismuskonzept, Marketingkonzept, Baulandkonzept, Gewerbeflächenentwicklung, kulturpolitische Leitlinien der Stadt Rheine usw.) dem neuen Rahmen unterzuordnen. Nur wenn die Hausaufgaben neu gemacht werden, wird der Rahmen klar. Eine Maßnahme wie ein Shopping-Center wird nur dann lang-

*fristig und nachhaltig positive Entwicklung entfalten, wenn auch die Nutzung langfristig gesichert. Diese Frage kann erst beantwortet werden, wenn die Stadt unter Berücksichtigung des Anzuges der Bundeswehr und des Verlustes des Heeresfliegerstandortes Rheine Bentlage den langfristigen Rahmen der Stadt kennt. Rheine 2020 war gestern - Rheine braucht eine Fortschreibung Rheine 2030 - Quo vadis ? Insofern rege ich vor weiteren stadtentwicklungspolitischen Entscheidungen an, die Daten zu ermitteln.*

*22.) Im Übrigen habe ich am 12. Dezember 2010 Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder entsprechende Anregung unterbreitet (Auszug):*

*Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder,*

*Diese Plattform könnte neben der Unterstützung der Lobby Arbeit auch den Konversionsprozess von 2000 bis heute in Rheine evaluieren. Stichwort: Standort-schließung – Folgen – bisherige Konversionslösungen in Rheine –Sachstand der aktuellen Konversionsprojekte.*

*Ein weiterer paralleler Denkansatz könnte die Skizzierung der demografischen Entwicklung der Stadt Rheine im Falle der Schließung der Kaserne Bentlage und Auswirkungen auf die kommunale Infrastruktur wie Bäder, > Kindertageseinrichtungen, Schulen usw. sein. Ein weiterer Komplex könnte Auswirkungen für die Baulandentwicklung, Gewerbeflächenentwicklung (Preise) und Kostenentwicklung der dazugehörigen Infrastruktur wie Straßen und Kanalisation (Gebührenentwicklung) im Fokus haben.*

*Weiterhin könnte auch die Kaufkraftentwicklung der Stadt Rheine unter Berücksichtigung der Aufgabe des Standortes Bentlage untersucht werden. Diese könnte auch eine ergänzende Fragestellung im Rahmenplan Innenstadt sein. Zudem könnten auch die Kommunal Finanzen einbezogen werden.*

*Mit diesen Gutachten könnte sich die Stadt Rheine breit für eine sachliche Standortdiskussion aufstellen, denn Herr Minister zu Guttenberg trifft die Standort-scheidungen nicht nach dem Rasenmäher oder irgendwelchen Zahlen, sondern nach vielen Kriterien, die gegenwärtig noch nicht bekannt sind.*

*Alle Expertisen könnten zudem auch im Zusammenhang mit Diskussionen über die Weiterentwicklung der Bäderlandschaft, der Bildungseinrichtungen, der Infrastruktur, der Gewerbeflächenpolitik oder auch Innenstadtentwicklung Beachtung finden.*

*Zudem könnte, wie auch im Jahr 2000 und folgende, der Städte- und Gemeindebund NRW und der Deutsche Städte- und Gemeindebund eingebunden werden (vgl. bitte u. a. StGB NRW vom 30.01.2001 und Dokumentation des DStGB Nr. 17 vom 14.02.2001).*

*Ich erlaube mir die Anregungen zu einem drei Punkte Katalog unter dem Titel Das 3 x 3 x 3 zum Erhalt des Bundeswehrstandortes Rheine zusammen zu fassen:*

*1.) Einrichtung einer kommunalen Plattform*

*1.1.) Analyse des Konversionsprozesses 2000 bis heute*

*1.2.) Befassung mit den Ergebnissen der Weizsäcker-Kommission*

*1.3.) Vorschläge zur Lobby Arbeit*

*2.) Erarbeitung von Gutachten*

*2.1.) Auswirkungen auf die demografische Entwicklung sowie kommunale Infrastruktur*

- 2.2.) Auswirkungen auf die Gebührenentwicklung sowie Baulandpreisentwicklung
- 2.3.) Auswirkungen auf die Kaufkraftentwicklung sowie kommunalen Haushalt
- 3.) Erarbeitung von Vorschlägen zur Lobby Arbeit in Bezug auf
  - 3.1.) Verteidigungsministerium sowie Arbeitsstab Umbau der Bundeswehr
  - 3.2.) NRW Landesregierung sowie Mitglieder des Runden Tisches
  - 3.3.) DStGB sowie StGB NRW

Die dritte drei (3) steht abschließend für die Implementierung einer Stabsstelle zum Erhalt des Bundeswehrstandortes in der Stadtverwaltung Rheine, um diese Prozesse kontinuierlich zu begleiten und abzustimmen.

23.) Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder hat mir nicht auf diese Anregung geantwortet. Auch ist mir nicht bekannt, ob diese Anregungen dem Runden Tisch oder dem Rat der Stadt Rheine zugänglich gemacht wurden, obwohl ich Frau Kordfelder als Bürgermeisterin der Stadt Rheine und damit auch als Vorsitzende des Rates der Stadt Rheine kontaktiert habe. Nach meinem Kenntnisstand sind Anregungen dem zuständigen Haupt- und Finanzausschuss nach § 24 GO NRW vorzulegen. Im Übrigen habe ich mir erlaubt, weitere ergänzende und aufbauende Anregungen zum Themenkreis Heeresflieger im Laufe des Jahres 2011 einzubringen. Antworten Fehlanzeige.

24.) Ich stelle fest, dass diese städtebauliche Verträglichkeitsstudie damit einen erheblichen und gravierenden Mangel aufweist und somit nicht geeignet ist, um die Änderung des Flächennutzungsplanes zu begründen.

25.) Die städtebauliche Verträglichkeitsstudie erfüllt somit nicht den rechtlichen Rahmen und ist demnach rechtswidrig.

26.) Auch aufgrund der Rechtswidrigkeit der städtebaulichen Verträglichkeitsstudie ist die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes rechtswidrig.

27.) Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit zu beenden.“

#### Abwägungsempfehlung:

Zum Abzug der Heeresflieger aus Bentlage: Vgl. 1.7

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

E-Mail vom 2. November 2011, 9:24 Uhr

#### Inhalt:

„im Rahmen der Offenlage zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes erhebe ich die folgende Einwendung:

Die amtliche Bekanntmachung vom 30. September enthält die zeichnerische Darstellung des Änderungsbereiches zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Ausführungen im textlichen Bereich sind jedoch nicht mit den zeichnerischen Darstellungen kompatibel und entsprechen nicht dem Rahmen der angestrebten Änderung. Weiterhin wurden die Fristen fehlerhaft berechnet und aufgezeigt.

*Insofern ist die amtliche Bekanntmachung falsch und es ist bislang kein rechts-gültiges Offenlegungsverfahren erfolgt. Es bedarf somit einer neuen amtlichen Bekanntmachung.*

*Ihre amtliche Bekanntmachung ist textlich angefügt:*

*20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g, Kennwort: „Westliche Innenstadt“, der Stadt Rheine*

*hier: I. Änderungsbeschluss sowie Unterrichtung der Öffentlichkeit*

*II. Beschluss und Durchführung der öffentlichen Auslegung*

*I. Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 28. September 2011 beschlossen, den o.g. Bauleitplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ändern Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine ortsüblich bekannt gemacht. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan schwarz umrandet*

*Diese Änderung bezieht sich auf das sogenannte Bote Veit Grundstück im Eckbereich Münsterstraße/Kardinal-Galen-Ring. Das Änderungsverfahren soll eine Bebauung der Freifläche planungsrechtlich vorbereiten. Es besteht die Möglichkeit, sich ab sofort montags bis donnerstags in der Zeit von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr und freitags in der Zeit von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Rathaus der Stadt Rheine, Klosterstraße 14, Fachbereich Planen und Bauen, Zimmer 413 c bis zum 14. Oktober 2011 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten zu lassen und zur Planung zu äußern.*

*II. Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 28. September 2011 beschlossen, den o.g. Bauleitplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB öffentlich auszu-legen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine ortsüblich bekannt gemacht.*

*Der Entwurf des o.g. Bauleitplans nebst Begründung werden vom 14. Oktober 2011 bis einschließlich 14. November 2011 montags bis donnerstags in der Zeit von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr und freitags in der Zeit von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Rathaus der Stadt Rheine, Klosterstraße 14, Fachbereich Planen und Bauen, Zimmer 413 c zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.*

*Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Gegen diese Bebauungsplanänderung ist ein Normenkontrollantrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der o.g. Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.*

*Rheine, 29.09.2011  
Die Bürgermeisterin  
Dr. Angelika Kordfelder“*

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass am 30. September 2011 sowohl für die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes. Kennwort: „Ems-Galerie“ als auch für die 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ die Veröffentlichung bezüglich der Beschlüsse und der Durchführung der Offenlage der Bauleitplanverfahren erfolgte. Dabei wurde versehentlich für beide Verfahren der Lageplan für die „Ems-Galerie“ verwendet. Die Veröffentlichung für die Ems-Galerie erfolgte damit in der vorgeschriebenen Form. Die Veröffentlichung zur Bebauungsplan Nr. 10 g verwendete den falschen Lageplan.

Der in der Eingabe dargelegte Text entstammt der Veröffentlichung zum Bebauungsplan Nr. 10 g. Die Verwendung des falschen Lageplanes wurde für diesen Bauleitplan durch eine Veröffentlichung am 1. Oktober 2011 mit dem zugehörigen Lageplan korrigiert. Dabei wurden zusätzlich für dieses Änderungsverfahren die Termine verschoben, um die vorgeschriebene Frist zwischen Veröffentlichung und Start der Offenlage einhalten zu können.

Damit ist insgesamt für beide Bauleitplanverfahren eine ordnungsgemäße Veröffentlichung zur Offenlage der Pläne erfolgt.

**1.34 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X, 48432 Rheine;**  
E-Mail vom 2. November 2011, 13:44 Uhr

Inhalt:

*„zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes Kennwort Ems-Galerie erhebe ich folgende Einwendung:*

*Mit der Sitzungsvorlage vom 23. März 2011 hat die Verwaltung zum Ausdruck gebracht, dass das Verfahren, das erhebliche Bedeutung für die zukünftige Gestaltung der Innenstadt haben wird, möglichst transparent gehalten werden soll.*

**Transparenz** ist in der Politik ein Zustand mit freier Information, Partizipation und Rechenschaft im Sinne einer offenen Kommunikation zwischen den Akteuren des politischen Systems und den Bürgern. Eng damit verbunden ist die Forderung nach Verwaltungstransparenz und Öffentlichkeitsprinzip.

*Tatsächlich ist festzustellen, dass*

- 1.) bis heute nur eine Planungsstudie veröffentlicht wurde, die sogar nur drei von vier Fronten darstellt; eine Konkretisierung der Planung fehlt*
- 2.) von der Darstellung auf der Homepage der kein Hinweis auf das laufende Beteiligungsverfahren zu lesen ist*
- 3.) 9.000 qm Verkaufsfläche zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens als verträglich durch das Büro Junker und Kruse attestiert wurden*
- 4.) die Planungsstudie ein Umfang von 12.000 qm 2 Verkaufsfläche beinhaltet*
- 5.) der Shopping-Center mit 14.000 qm 2 Verkaufsfläche verwirklicht werden soll*
- 6.) es ein Parallelverfahren nach § 8 BAU GB durchgeführt wird, aber die Erschließung nicht durch die 13. Änderung, sondern durch die 20. Änderung des Bebauungsplanes gesichert werden soll*

7.) die Planung gestartet wurde, weil der Investor und Projektentwickler zum Ausdruck gebracht hat, dass die notwendigen Grundstücke gesichert seien; tatsächlich fehlen aber immer noch maßgebliche Grundstücke zur Umsetzung

8.) die Gutachten auf Annahmen außerhalb einer Verkaufsfläche von 14.000 qm<sup>2</sup> beruhen

9.) das Protokoll der Sitzung vom 23. März 2011 nicht in der Zeit vom 23. März bis 04. Mai 2011, zur nächsten Sitzung des Fachausschusses, erstellt werden konnte

10.) zwischen amtlicher Bekanntmachung und Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses durch Einleitung der frühzeitigen Beteiligung erhebliche fachliche und rechtliche Differenzen bestehen

11.) bis zur Offenlage keine Erschließung des Projektes vorgelegt werden konnte

12.) die amtliche Bekanntmachung zur Offenlage falsch ist

13.) die städtebauliche Verträglichkeitsstudie erst im Laufe des Beratungstages dem Fachausschuss vorgelegt wurde

14.) Anfragen zum Themenkreis im Vorfeld und während des Verfahrens nicht beantwortet wurden

15.) Abwägungen nach der vorzeitigen Bürgerbeteiligung nicht fehlerfrei erfolgt sind

16.) Bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt (02.11.2011) noch immer nicht das Protokoll der Sitzung vom 28. September 2011 veröffentlicht wurde Ohne Anspruch auf Vollständigkeit zeigt dieser Abriss aber bereits erhebliche Mängel an einem transparenten Verfahren auf.“

#### Abwägungsempfehlung:

Zu 1-2) Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Ausweisung eines Sondergebietes für ein Einkaufszentrum. Die hierfür notwendigen Unterlagen ist ursächlich die zeichnerische Darstellung des Änderungsinhaltes. Die tatsächliche architektonische Gestaltung der Ems-Galerie ist weder Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes noch des Bebauungsplanes. Beide Bauleitplanverfahren geben letztlich nur den städtebaulichen Rahmen vor, während die tatsächliche architektonische Gestaltung weitgehend nur im Rahmen von Absprachen und Inhalten des städtebaulichen Vertrages beeinflusst werden kann.

Die bisher bereits vorliegenden Ansichten und Detailplanungen zur Ems-Galerie waren deshalb für den Start und auch den möglichen Abschluss des Änderungsverfahrens aus gesetzlicher Sicht nicht erforderlich. Im Rahmen der angezweifelten Transparenz sind diese jedoch schon zum offiziellen Start des Verfahrens im Rahmen einer Bürgerversammlung der Öffentlichkeit vorgestellt worden. Seit diesem Zeitraum besteht generell – unabhängig von möglichen offiziellen Verfahrensschritten für Bauleitplanverfahren – die Möglichkeit, diese Pläne bei der Stadtplanung einzusehen und sich auch erörtern zu lassen. Von dieser Möglichkeit hat bereits eine Vielzahl von Interessierten Gebrauch gemacht. Auch in den öffentlichen Sitzungen des Stadtentwicklungsausschusses bestand im Rahmen der Beratungen zu den Bauleitplanverfahren die Möglichkeit, sich über die bisher vorliegenden Detailplanungen, Gutachten etc. zu informieren.

Zum Zeitpunkt der besonderen Aktualität der „Ems-Galerie“ war dieses Vorhaben ein sog. Top-Thema auf der Home-Page der Stadt Rheine mit einem „Aufschlag“ direkt auf der Start-Seite. Darüber hinaus besteht generell die Möglichkeit, sich über laufende Bauleitplanverfahren zu informieren. Hierzu werden die zeichneri-

schen Darstellungen, die Begründungen, sowie sämtliche zugehörigen Gutachten der Öffentlichkeit über das Internet zur Verfügung gestellt. Damit ist insgesamt ein Höchstmaß an Transparenz für interessierte Bürger gegeben.

Zu 3-5) Es wird festgestellt, dass das hier in Rede stehende 16. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan von Anfang mit einer Obergrenze von 14.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gestartet worden ist. Auch die Bürgerbeteiligung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h wurde mit dieser Obergrenze gestartet, wobei diese Obergrenze durch ein Gutachten des Büros Junker + Kruse abgesichert ist.

Zu 6) Die Absicherung der Erschließung ist nicht Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes. Darüber hinaus ist die Behauptung, dass die Erschließung der Ems-Galerie durch die 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g abgesichert werden soll, falsch. Es war immer Absicht der Planung, die Erschließung für die Ems-Galerie im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h zu regeln. Hierzu war im Rahmen der Bürgerbeteiligung das Grundstück des „Bote Veit“ in den Änderungsbereich einbezogen, da hierüber eine separate Rechtsabbiegespur geplant war. Zwischenzeitlich wurde diese Erschließung zugunsten einer weiteren Aufweitung der Münsterstraße um eine weitere Fahrspur verändert. Diese neue Erschließungsvariante wird auch weiterhin durch den Bebauungsplan Nr. 10 h abgedeckt. Da das Grundstück „Bote Veit“ nicht mehr für die Erschließung benötigt wird, wird für dieses Areal ein separates Änderungsverfahren durchgeführt, um eine bereits seit mehreren Jahren in der Diskussion befindliche Bebauung dieser Fläche planungsrechtlich vorzubereiten.

Zu 7) Wie den einschlägigen Protokollen der Sitzungen mit Herrn Klaas zu entnehmen ist, hat der Investor stets darauf hingewiesen, dass er noch nicht über alle Grundstücke verfügt (z.B. Protokoll der Bürgerversammlung in der Stadthalle). Für die Durchführung des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan ist die tatsächliche Verfügbarkeit von Grundstücken jedoch keine Voraussetzung, da der Flächennutzungsplan die gewünschte städtebauliche Entwicklung widerspiegelt, deren Umsetzung jedoch im Rahmen des Änderungsverfahrens noch nicht konkret gesichert sein muss.

Zu 8) Die Behauptung ist falsch. Das Verkehrsgutachten geht definitiv von einem Wert von gerundet 14.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (exakt 13.925 m<sup>2</sup>) aus. Das Verkehrsgutachten ist u.a. Basis für die schalltechnische Untersuchung, womit auch hier mit richtigen Eingangsdaten gearbeitet wird.

Zu 9) Es wird festgestellt, dass in der angesprochenen Sitzung des Stewa am 23. März keine Beschlüsse zum Start des Änderungsverfahrens getroffen worden sind. Der Startbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte erst in der Sitzung am 21. Juni 2011. Es wird deshalb nicht deutlich, was die fehlende Protokoll der Sitzung vom 23. März mit einer fehlenden Transparenz zu tun hat.

Zu 10) Aus den vorgetragenen Anregungen wird nicht ersichtlich, wo die unterstellten erheblichen fachlichen und rechtlichen Differenzen exakt gesehen werden. Bei der Verwaltung liegen hierfür keine weiteren Hinweise vor.

Zu 11) Die Behauptung ist falsch. Siehe Punkt 6)

Zu 12) Die Behauptung ist falsch. Siehe Abwägung 1.33

Zu 13) Es wird festgestellt, dass die Vorstellung der Endergebnisse der Wirkungsanalyse in der Sitzung des StewA am 21. 6. 2011 erfolgte. In dieser Sitzung erfolgte auch der Änderungsbeschluss zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine. Es bestand während der Sitzung ausreichend Zeit, die vorgestellte Wirkungsanalyse zu hinterfragen. Eine längere Vorlaufzeit war auf Grund des insgesamt engen Zeitplanes nicht möglich. Die zeitliche Abfolge ist jedoch in Bauleitplanverfahren üblich, es ist also kein Zeichen für eine mangelnde Transparenz.

Zu 14) Die Behauptung ist insofern falsch, als dass alle offiziell im Rahmen der Beteiligungsverfahren zu den Bauleitplanverfahren zur „Ems-Galerie“ vorgebrachten Anregungen auch Eingang in das Verfahren gefunden haben. Teilweise sind die entsprechenden Abwägungen jedoch noch nicht den Vortragenden mitgeteilt worden, da erst nach Abschluss der Verfahren – Beratung des Rates über den Feststellungsbeschluss bzw. Änderungsbeschluss – den Einwendern das Ergebnis der Abwägung mitgeteilt wurde. Wie jedoch mehrere Anregungen des Einwenders in diesem Verfahren belegen, hat sich der Einwender über das Informationssystem der Stadt Rheine bereits über die vorläufigen Ergebnisse der Abwägungen zu seinen Anregungen informiert. Insofern werden auch Zwischenergebnisse des Abwägungsprozesses transparent gemacht.

Zu 15) Für die Behauptung, dass Abwägungen fehlerhaft erfolgt sind, wird kein entsprechender Beleg erbracht. Trotz der Vielzahl der Anregungen des Einwenders ist – aus Sicht der Verwaltung der Stadt Rheine – kein Abwägungsfehler zu erkennen. Auch aus der sonstigen Öffentlichkeit oder von Trägern öffentlicher Belange sind Abwägungsfehler nicht vorgetragen worden.

Zu 16) Es wird festgestellt, dass der Einwender als mit den Gepflogenheiten der Ratsgremien Vertrauter darüber informiert sein müsste, dass Protokolle erst durch das Ratsgremium genehmigt werden müssen, bevor das Protokoll veröffentlicht wird. Seit dem 28. September hat bisher keine Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses stattgefunden. Somit konnte der Fachausschuss das Protokoll bisher nicht beraten. Folglich konnte das Protokoll auch noch nicht veröffentlicht werden.

Die Ausführungen belegen insgesamt, dass das Änderungsverfahren bisher mit einer Transparenz durchgeführt worden ist, die weit über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinausgeht. Es kann deshalb nicht von einer fehlerhaften oder mangelhaften Transparenz gesprochen werden.

**1.35 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X, 48432 Rheine;**  
E-Mail vom 29. Oktober 2011, 16:22 Uhr

Inhalt:

- 1.) Es wird festgestellt, dass der Rat der Stadt Rheine am 22. Februar 2011 zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine eine erneute Verlängerung der Veränderungssperre gem. § 17 Abs. 2 BauGB beschlossen hat.
- 2.) Es wird festgestellt, dass Grundlage dieser Bebauungsplanänderung eine mit allen Beteiligten abgestimmte Konzeption ist, die eine offene zweigeschossige Einkaufsgalerie mit ca. 9.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorsieht.
- 3.) Es wird festgestellt, dass zur Realisierung dieser Ziele die Veränderungssperre vom Rat der Stadt Rheine beschlossen wurde.
- 4.) Es wird festgestellt, dass zur 13. Änderung dieses Bebauungsplanes der Stadtentwicklungsausschuss am 23. März 2011 eine Planungsstudie „Ems-Galerie“ zur Quartiersentwicklung „Im Coesfeld“ zustimmend zur Kenntnis genommen hat. Die Verwaltung beauftragt wurde, aufbauend auf den Inhalten der Konzeption die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ weiter zu bearbeiten und die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Ems-Galerie“ zu beginnen.
- 5.) Es wird festgestellt, dass die vorgestellte mit einer Verkaufsfläche von 12.000 qm erheblich von den Zielen der am 22. Februar 2011 erlassenen Veränderungssperre abweicht.
- 6.) Es darf insoweit die Rechtswirkung der Veränderungssperre hinterfragt werden.
- 7.) Es wird zudem festgestellt, dass die Erhöhung der Verkaufsfläche um 3.000 qm Verkaufsfläche nicht begründet ist.
- 8.) Es darf festgestellt werden, dass die am 23. März 2011 bekannte städtebauliche Verträglichkeitsstudie des Büro Junker und Kruse einen Umfang von 9.000 qm Verkaufsfläche als städtebauliche verträglich ermittelt hat.
- 9.) Es wird festgestellt, dass der Stadtentwicklungsausschuss weiterhin mit dem Beschluss eine Parallelplanung nach § 8 Bau GB beschlossen hat.
- 10.) Nach der vorgestellten Verkehrsuntersuchung ist eine neue, von der Münsterstraße aus, Rechtsabbiegerspur auf den Kardinal Galen-Ring erforderlich. Der Gutachter hat für die maximale Verkaufsfläche von 12.000 qm und zusätzlichen Flächen für Wohnungen, Dienstleistungen, Nahversorgung und Gastronomie ein Verkehrsaufkommen von rund 3800 Fahrzeugen errechnet.
- 11.) Es darf festgestellt werden, dass bereits zu diesem Zeitpunkt feststand, dass die Erschließung nicht gesichert ist und für die weitere Realisierung es den Einbezug des Fläche des Boten Veit bedarf.
- 12.) Dieses Grundstück ist aber nicht Gegenstand der 13. Änderung des Bebauungsplanes und der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes.
- 13.) Damit waren bereits zu diesem Zeitpunkt - im Frühjahr 2011 - die Voraussetzungen nicht mehr gegeben.
- 14.) Mit der 13. Änderung des Bebauungsplanes und der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes konnte keine Realisierung des Projektes erfolgen. Das Verfahren wurde trotzdem weiter geführt.
- 15.) Mit der 20. Änderung des Bebauungsplanes soll nunmehr die Erschließung gesichert werden. Hiermit baurechtliche Verfahrensschritte eingeleitet, um die Erschließung zu sichern, die aber außerhalb der Veränderungssperre als auch der Änderung der Parallelverfahrens zur 13. Änderung des Bebauungsplanes und zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen.
- 16.) Da es sich um ein Vorhaben handelt, hätte aber bereits der Änderungsbereich der 20. Änderung des Bebauungsplanes Bestandteil der 13. Änderung des Bebauungsplanes sein müssen. Insofern sind die Bebauungspläne als ein Vor-

*haben zu bewerten. Der Umfang dieser Flächen weicht aber von der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes ab, die wiederum im Parallelverfahren nach § 8 Bau GB vollzogen werden soll. Insofern liegen die Voraussetzungen einer Parallelplanung nicht vor. Auch die erlassene Veränderungssperre ist hiervon tangiert und in seiner Rechtswirkung zu hinterfragen.*

*17.) Schließlich ist das Verfahren auch aus diesen Gründen rechtswidrig.“*

#### Abwägungsempfehlung:

Zu 1-6) Es wird festgestellt, dass die Frage nach der Rechtswirksamkeit der Veränderungssperre für die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h nicht relevant ist für das Verfahren zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine. Das Instrumentarium für die Sicherung von Bauleitplänen ist – bezogen auf Veränderungssperren – nur für verbindliche Bauleitplanung anzuwenden. Da es sich beim Flächennutzungsplan um eine vorbereitende Planung handelt, die keine rechtliche Außenwirkung im Sinne einer einklagbaren Verbindlichkeit hat, sind hier plansichernde Instrumente nicht erforderlich.

Inhaltlich ist dennoch darauf hinzuweisen, dass die Begründung zur Veränderungssperre auf die Quartiersentwicklung „Im Coesfeld“ abzielte. Zum Zeitpunkt des erstmaligen Erlasses der Veränderungssperre war bildete das damalige Konzept von Multi Development einen guten Ansatz zur Entwicklung des Gesamtareals. Zum damaligen Zeitpunkt – März 2008 – umfasste das Konzept von MD eine Einkaufsgalerie mit 9.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Auch beim erstmaligen Beschluss zur Verlängerung der Veränderungssperre – Februar 2010 – wurde bei der Begründung die Notwendigkeit der Quartiersentwicklung in den Vordergrund gestellt. Ein Einkaufscenter mit 9.000 m<sup>2</sup> wurde wiederum als ein Betrag zur Umsetzung dieses Zieles angesehen.

Bei der letzten Verlängerung der Veränderungssperre – Februar 2011 – wurde in der Begründung nicht mehr konkret auf die mögliche Verkaufsfläche eingegangen. Vielmehr stand die besondere Schwierigkeit bei der vertraglichen Sicherung der notwendigen Grundstücke für die Ems-Galerie im Vordergrund.

Aus dieser chronologischen Darstellung wird deutlich, dass die genannte Obergrenze von 9.000 m<sup>2</sup> nicht direkt als Begründung für den Erlass der Veränderungssperre diente, diese Obergrenze war in der Begründung auch nicht als Zielvorgabe definiert. Insgesamt bildete die Sicherung der Quartiersentwicklung „Im Coesfeld“ das Hauptargument. Die Frage nach der Rechtmäßigkeit der Veränderungssperre ist damit eindeutig zu bejahen.

Zu 7-8) Es wird festgestellt, dass in der Sitzung des StewA am 23. März die Wirkungsanalyse des Büros Junker + Kruse nicht vorgestellt worden ist. Diese Vorstellung erfolgte erst in der Sitzung am 21. Juni 2011. In dieser Analyse wurde jedoch von Anfang an mit einer Obergrenze von 14.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gearbeitet. Der Wert von 9.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erscheint in der Wirkungsanalyse im folgenden Zusammenhang: „Die vorliegende Vorhabenkonzeption sieht mit rd. 9.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einen klaren Schwerpunkt im Bereich Bekleidung, Sport und Schuhe vor.“ Es wird deutlich, dass der Wert von 9.000 m<sup>2</sup> sich somit nicht auf die Obergrenze insgesamt bezieht, sondern die Eingangsgröße für den Sektor Bekleidung, Sport und Schuhe darstellt.

Wie unter 1-6) dargestellt, ist der Wert von 9.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aus der Begründung zur Veränderungssperre keine zwingende Vorgabe gewesen, eine eingehende Begründung für die Erhöhung ist deshalb für das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan nicht erforderlich.

Zu 9) Es wird festgestellt, dass die Verwaltung durch Beschluss am 23. März beauftragt worden ist, die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h weiter zu bearbeiten und die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Ems-Galerie“ zu beginnen. Eine Vorgabe, diese Verfahren parallel laufen zu lassen, wurde nicht beschlossen.

Zu 10) Die Behauptung ist falsch. In der angesprochenen Verkehrsuntersuchung wurde als Eingangsgröße u.a. für den Einzelhandel von einer Verkaufsfläche von 13.925 m<sup>2</sup> ausgegangen. Der Wert von 13.925 m<sup>2</sup> liegt geringfügig unterhalb des Wertes von 14.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Nach Aussagen des Gutachters weist die Verkehrsprognose eine Sicherheit von rd. 5 bis 10% auf, d.h. auch bei einer Ausweitung der Flächen um bis zu 10% kann die Prognose unverändert weiter genutzt werden. Die sich rechnerisch ergebende Differenz von 75 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bleibt deutlich unterhalb dieser 10%-Marke, sodass die Verkehrsuntersuchung eindeutig für die Absicherung einer Verkaufsfläche von 14.000 m<sup>2</sup> herangezogen werden kann.

Zu 11-17) Es wird festgestellt, dass auf der Ebene der Flächennutzungsplanung die Erschließung von Bauvorhaben nicht gesichert sein muss. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist es generell ausreichend, eine Erschließungsmöglichkeit darzustellen, ohne dass diese Möglichkeit jedoch bereits grundstücks- oder eigentumsmäßig abgesichert sein muss.

Im vorliegenden Fall hat jedoch – auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung – von Anfang an ein schlüssiges Verkehrskonzept bestanden, das durch ein entsprechendes Gutachten auf seine Realisierungsmöglichkeit abgeprüft wurde. Dieses Konzept ist zwischenzeitlich – auf Anregung von Straßen NRW als Bau- lastträger des Kardinal-Galen-Ringes – modifiziert worden: Die ursprünglich geplante separate Rechtsabbiegespur über das Grundstück „Bote Veit“ ist zugunsten einer weiteren Fahrspur im Straßenraum der Münsterstraße aufgegeben worden. Diese Änderung wird in den Offenlageentwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Eingang finden.

Da das Grundstück „Bote Veit“ nicht mehr für die Erschließung der „Ems-Galerie“ benötigt wird, wird dieses Areal aus dem Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h herausgenommen. Für dieses Areal wurde zwischenzeitlich die 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g gestartet, um eine bereits seit mehreren Jahren geplante Bebauung dieses Areals planungsrechtlich vorzubereiten.

Bezüglich der angeblichen Notwendigkeit, ein Parallelverfahren durchführen zu müssen, vergleiche Abwägung Zu 9). Darüber hinaus würde selbst der Beschluss zu einem Parallelverfahren nicht voraussetzen, dass sich beide Verfahren auf den exakt gleichen Geltungsbereich beziehen müssen.

Zu 17) Wie oben dargelegt, findet sich kein Anhaltspunkt dafür, dass das 16. Änderungsverfahren bis zum jetzigen Zeitpunkt rechtswidrig abgelaufen sein soll.

**1.36 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X, 48432 Rheine;**  
E-Mail vom 7. November 2011, 9:40 Uhr

Inhalt:

*„zu der erfolgten Offenlage zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes Ems-Galerie wende ich ein:*

*Die Stadt Rheine möchte ein Shopping-Center des Typ A - Autarker Center mit mehr als 10.000 qm Verkaufsfläche realisieren. Das diese geplante Ems-Galerie erhebliche negative Auswirkungen für die Stadt Rheine haben wird, zeigen die Ergebnisse des aktuellen DFG-Forschungsprojektes Auswirkungen Innerstädtischer Shopping Center auf die gewachsenen Strukturen der Zentren auf. Die Kurzzusammenfassung füge ich dieser Eingabe bei. Ich bitte das Verfahren zum Schutz der Stadt Rheine zu beenden und eine Revitalisierung der Hertie-Brache anzustreben. Weiterhin bitte ich die Rahmenplanung Innenstadt in einer Bürgerversammlung vorzustellen.“*

*Anlage:*

### **Kurzzusammenfassung der Ergebnisse des DFG-Forschungsprojekts „Auswirkungen Innerstädtischer Shopping Center auf die gewachsenen Strukturen der Zentren“**

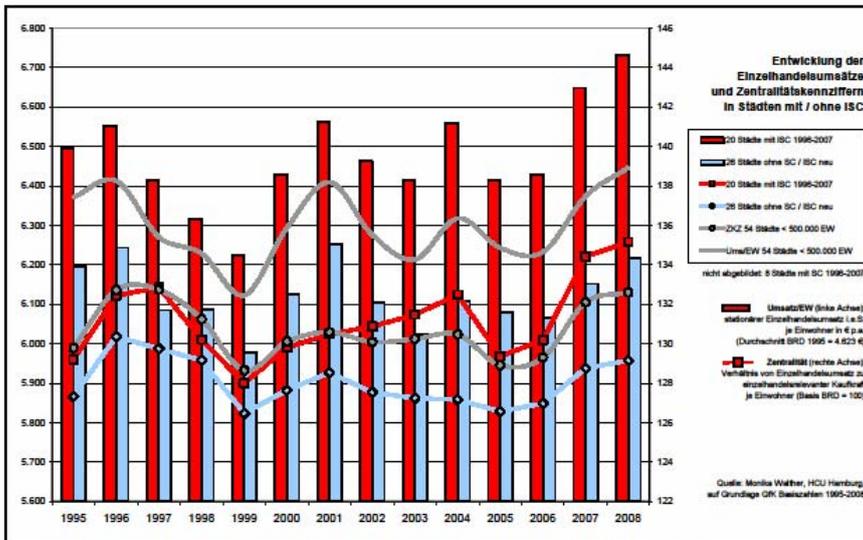
Die oftmals aufgestellte Behauptung, dass durch die Ansiedlung eines Shopping Centers in Innenstadtlage die Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland erhöht und die Zentralität einer Stadt gesteigert werden könnte, war im Rahmen des Forschungsprojekts empirisch nicht zu belegen. Auch der jeweilige Marktanteil der Innenstadt am gesamten Einzelhandelsumsatz einer Stadt, der entsprechend dem bundesweiten Trend in allen untersuchten 64 kreisfreien westdeutschen Städten innerhalb des Betrachtungszeitraumes von 1995-2008 tendenziell und teilweise auch deutlich rückläufig war, konnte in kaum einer Stadt gehalten, geschweige denn so wesentlich erhöht werden, dass nach Abzug des im Center selbst gebundenen Umsatzes noch ein Zugewinn für die übrigen innerstädtischen Geschäftslagen zu verzeichnen gewesen wäre. Das bedeutet, dass mit der Etablierung eines ISC regelmäßig Umsatzumverteilungseffekte gerade innerhalb der Innenstadt einhergehen, die umso stärker ausfallen:

- a) je geringer das Marktwachstumspotential der Innenstadt insgesamt ist, also ein je größerer Anteil zentrenrelevanter Ausgaben auch zuvor schon in der City getätigt wird
- b) je höher der zu erwartende Umsatz des ISC im Verhältnis zu den jeweiligen Umsatzanteilen in den bisher wichtigsten innerstädtischen 1a-Lagen ist und
- c) je besser die relative Wettbewerbsposition des ISC im Verhältnis dazu einzustufen ist, wie gut oder schwach die übrigen, jeweils einzeln zu bewertenden Geschäftslagen „aufgestellt“ sind

Über diese ökonomischen Effekte hinaus, die sich in der Regel in entsprechenden Mietpreisrückgängen und Immobilienwertverlusten in den besonders betroffenen Geschäftslagen niederschlagen, können mit einer ISC-Ansiedlung auch räumlich-funktionale bzw. qualitative Veränderungen der innerstädtischen Angebotsstrukturen verbunden sein, die unmittelbare Auswirkungen auf die von den Besuchern wahrgenommene Attraktivität der Innenstadt insgesamt haben. In welchem Umfang es in welchen Bereichen der City zu spürbaren Verschiebungen der Lagequalitäten kommt, ist abhängig davon, welche Wettbewerbsposition eine bestimmte Geschäftszone in Relation zur voraussichtlichen Stellung des ISC im innerstädtischen Zentrengefüge einnimmt. Der jeweilige Wert oder Nutzen einer Einkaufslage, der ihr aus Sicht der Konsumenten zugemessen wird, lässt sich anhand eines standardisierten Bewertungsschemas, mit dem die Kriterien Reichhaltigkeit und Dichte, Nutzungsmischung und Angebotsattraktivität sowie Raumstruktur und Lebendigkeit der Innenstadt beurteilt werden, recht genau ermitteln.

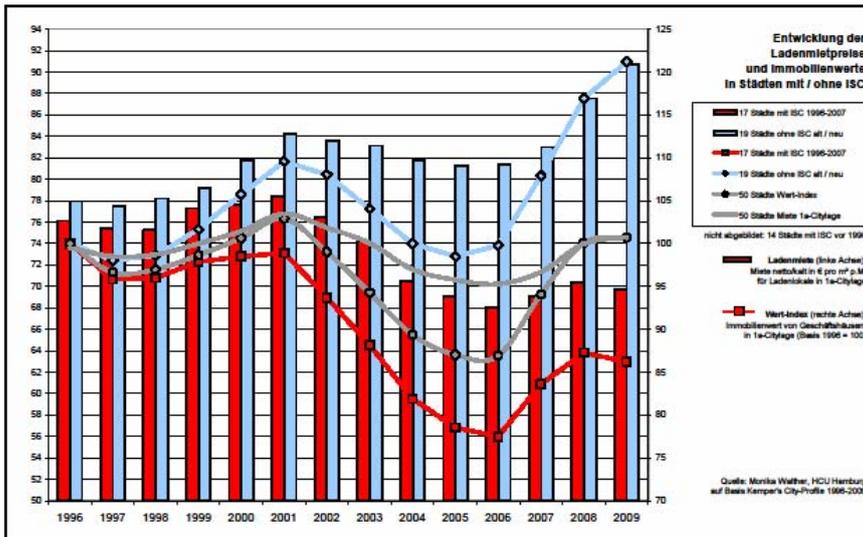
Auf dieser Basis ist es mit Hilfe eines im Rahmen des Forschungsprojekts entwickelten Wirkungs- und Prognosemodells möglich, Ausmaß und Richtung der Auswirkungen einer geplanten ISC-Ansiedlung auf einzelne innerstädtische Geschäftslagen vorherzusagen und somit Aussagen über die voraussichtliche Entwicklung der Nutzungsstrukturen und Funktionsverteilung sowie der Einkaufsbedeutung und Gesamtattraktivität eines Stadtzentrums zu treffen. Überraschend war in diesem Zusammenhang die Erkenntnis, dass weniger Lage und Größe, sondern vielmehr Ladenanzahl und Branchenmix eines ISC entscheidend sind für die Intensität der Wirkungen auf die gewachsenen Strukturen der Zentren.

Das Interesse der Shopping-Center-Entwickler konzentriert sich bevorzugt auf jene Städte, in denen bereits überdurchschnittlich hohe Pro-Kopf-Umsätze erzielt werden, die also entweder über ein hohes Kaufkraftniveau verfügen oder aber auch ohne ISC schon eine sehr starke Einzelhandelsbedeutung über die Stadtgrenzen hinaus aufgewiesen haben. Diese aus immobilienwirtschaftlicher Perspektive kaum überraschenden Erkenntnisse sind im planungswissenschaftlichen Kontext durchaus neu, denn sie widerlegen die Vermutung, dass Shopping Center auf gesamtstädtischer Ebene einen entscheidenden Beitrag zur Stärkung der Zentren bzw. zur Sicherung der oberzentralen Versorgungsbedeutung von Städten leisten würden. Die Zentralität bzw. Anziehungskraft der Innenstadt selbst lässt sich in den allermeisten Fällen durch eine ISC-Ansiedlung bestenfalls stabilisieren, kaum aber signifikant gegenüber dem Ursprungsniveau bzw. einem stadtgrößentypischen Durchschnittswert erhöhen. ISC sind folglich eben kein Garant für eine stadtentwicklungspolitisch stets erhoffte Steigerung der Anziehungskraft der Stadt insgesamt. Wohl aber ist ein autark konzipiertes Center (Typ A) in der Lage, die Umsatzverteilung, Nutzungsstrukturen und Lagequalitäten im Mikrosystem Innenstadt maßgeblich zu beeinflussen und zumindest in einigen innerstädtischen Geschäftszonen spürbar negative Effekte und städtebaulich unerwünschte Veränderungsprozesse auszulösen oder gegebenenfalls auch schon vorher sich abzeichnende Abwertungstendenzen erheblich zu beschleunigen.



Vergleich der Umsatz- und Zentralitätsentwicklung in Städten mit oder ohne ISC neueren Typs:

Die 20 untersuchten ISC-Städte wiesen bereits im Ausgangsjahr der Betrachtung eine deutlich höhere Umsatzleistung pro Einwohner auf als die übrigen Städte, die nicht im Fokus der Center-Entwickler standen. Hinsichtlich des tendenziellen Verlaufs der Entwicklungen von Pro-Kopf-Umsätzen und Zentralitätskennziffern – entsprechend der allgemeinen konjunkturellen Schwankungen – bestehen zwischen beiden Kategorien jedoch keine allzu großen Unterschiede.



Vergleich der Mietpreis- und Immobilienwertentwicklung in 1a-Citylagen von Städten mit oder ohne ISC:

Sinkende Ladenmieten resultieren in erster Linie aus einer deutlich abnehmenden Flächennachfrage – was nicht allein auf eine Vergrößerung des innerstädtischen Flächenangebotes durch das ISC zurückgeführt, sondern vor allem auch als Indiz für rückläufige Umsatzperspektiven in den gewachsenen Geschäftslagen gewertet werden kann. Dabei deutet die fortschreitende „Spreizung der Schere“ darauf hin, dass diese sichtbaren Marktveränderungen dauerhafter bzw. struktureller Natur sind und nicht etwa nur Ausdruck einer vorübergehenden „Marktirritation“.

Standort	Mietfläche	VKF	Handel	Läden	Parkplätze	VKF der 5 flächengrößten Mieter					VKF übrige Läden		Modanteil (Bekleidung / Schuhe)			
						Eröffnung	gesamt in m²	in % VKF	Anzahl absolut	Top 1 m²	Top 2 m²	Top 3 m²	Top 4 m²	Top 5 m²	gesamt m²	Ø VKF m²
303 Center	29.700	25.200	92,9	65	1.500	7.000	3.600	2.200	1.400	1.000	10.000	167	6.900	27,4	19	29,4
115 Innenstadt	22.400	19.000	91,1	63	850	5.100	2.500	1.400	950	750	8.300	143	6.700	35,4	20	31,3
davon 44 Center Eröffnung bis 1995	21.000	18.400	91,3	57	950	5.900	2.600	1.500	900	700	8.800	130	5.900	32,2	16	28,2
davon 71 Center Eröffnung 1996-2007	22.900	18.400	81,0	86	800	4.800	2.200	1.300	1.100	800	8.400	150	7.300	37,2	22	33,8
117 Stadtteil	33.100	28.100	93,1	71	1.600	7.600	3.700	2.300	1.600	1.200	11.700	178	7.500	26,7	20	28,8
davon 01 Center Eröffnung bis 1995	36.400	30.900	93,1	72	1.800	8.700	4.300	2.500	1.700	1.300	12.400	184	7.600	24,5	20	28,0
davon 66 Center Eröffnung 1996-2007	29.500	25.000	93,0	69	1.400	6.400	3.000	2.000	1.500	1.100	11.000	172	7.400	20,8	20	20,5
71 Grüne Wiese	36.000	30.600	94,6	58	2.100	3.200	5.200	3.100	1.800	1.300	10.000	187	6.300	20,4	15	26,6
davon 63 Center Eröffnung bis 1995	38.300	32.500	95,1	64	2.400	9.400	5.300	3.500	2.000	1.400	10.900	184	7.000	21,5	18	27,5
davon 18 Center Eröffnung 1996-2007	29.400	25.000	92,7	42	1.200	8.500	4.900	2.000	1.300	1.000	7.300	200	3.900	15,8	9	22,3

Alle Angaben Circa-Werte nach Berechnungen M. Walther, HCU Hamburg, auf Basis Angaben EHI, Stand 1.1.2009 (erfasst nur Center ab 10.000 m² VKF, mind. 20 Ladenlokale, Eröffnung bis 2007)

**Flächen- und Nutzungsstrukturen von Shopping Centern in unterschiedlichen Standortlagen und Eröffnungszeiträumen**

Typ A: Autarke Center	Typ B: Ergänzende Center	Typ C: Abhängige Center
mind. 75 Ladenlokale	ca. 50-75 Ladenlokale	ca. 25-50 Ladenlokale
mind. 750 PKW-Stellplätze	ca. 500-750 PKW-Stellplätze	ca. 0-500 PKW-Stellplätze
mind. 10.000 m² VKF*	ca. 5.000-10.000 m² VKF*	ca. 1.000-5.000 m² VKF*
mind. 35% Modeflächenanteil	i.d.R. starker Ankermieter	i.d.R. kleinteilige Struktur
i.d.R. Innenstadtrandlage	unterschiedliche Lage	i.d.R. voll integrierte Lage

\* ohne die Verkaufsfläche der separat erfassten fünf flächengrößten Mieter

**Typologische Einordnung Innerstädtischer Shopping Center**

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass die Ergebnisse der angesprochenen Untersuchung nicht direkt auf die Situation in Rheine übertragen werden können, da schon die Eingangsparemeter nicht stimmen. Bereits die Einschätzung des Einwenders, dass es sich bei der geplanten Ems-Galerie um ein autarkes Center des Typs A aus der Untersuchung handelt, ist falsch. Weder die Anzahl der geplanten Ladenlokale (mindestens 75, Ems-Galerie ca. 50) noch die Zahl der Stellplätze (mindestens 750, Ems-Galerie ca. 420) noch die Mindestverkaufsfläche (mind. 10.000 m² ohne die Verkaufsfläche der fünf flächengrößten Mieter) noch die Innenstadtrandlage treffen für die Ems-Galerie zu. Darüber hinaus handelt es sich um keine aktuelle Untersuchung: die Eröffnung des letzten berücksichtigten Einkaufszentrums erfolgte bereits im Jahre 2007. Damit sind tendenziell insbesondere die Center in größeren Städten erfasst, da Center in Mittelstädten – wie Rheine – erst in den letzten Jahren in den Focus gerückt worden sind, sowohl bezüglich des Baus als auch der wissenschaftlichen Aufarbeitung durch Analysen.

Inhaltlich ist darauf hinzuweisen, dass die Untersuchung zu dem Ergebnis kommt, dass insbesondere autark konzipierte Center des Typs A in der Lage sind, die Umsatzverteilung, Nutzungsstrukturen und Lagequalitäten im Mikrosystem Innenstadt maßgeblich zu beeinflussen und zumindest in einigen innerstädtischen Geschäftszonen spürbar negative Effekte und städtebaulich unerwünschte Veränderungsprozesse auszulösen oder gegebenenfalls auch schon vorher sich abzeichnende Abwertungstendenzen erheblich zu beschleunigen. Wie dargelegt, handelt es sich bei der Ems-Galerie nicht um Center des Typs A, sondern es liegt von der Konzeption her zwischen Typ B und C der Untersuchung. Die besonders

für den Typ A ermittelten Ergebnisse lassen sich somit nicht auf die Stadt Rheine übertragen.

Es wird deshalb keine Notwendigkeit gesehen, das 16. Änderungsverfahren zu beenden.

In Bezug auf die Revitalisierung der Hertie-Immobilie unternimmt die Stadt Rheine bereits vielfältige Aktivitäten Exemplarisch sei hier auf die Anstrengungen der EWG Rheine im Jahr 2011 verwiesen: Es hat seitens der EWG 12 ernsthafte Kontakte mit Interessenten für diese Immobilie gegeben, wobei sich 6 Interessenten für eine Anmietung, 5 für den Ankauf und ein Interessent für beide Optionen interessierte. Die Kontakte liefen dabei meistens über mehrere Schritte, wie Telefonate, Schriftwechsel, Beratungen vor Ort oder gemeinsame Objektbesichtigungen ab (insgesamt gab es 47 Kontakte). Diese Werte belegen die in der Abwägung genannten vielfältigen Maßnahmen zur Aktivierung des alten Warenhausstandortes.

Bezüglich der Rahmenplanung ist anzumerken, dass der Erarbeitungsprozess der Rahmenplanung mehrere Schritte zur Bürgerbeteiligung bzw. Vorstellung der Ergebnisse in der Öffentlichkeit umfasst. An dieser Stelle erübrigt sich jedoch eine detaillierte Darstellung, da die Rahmenplanung rechtlich nicht im Zusammenhang mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes steht.

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

E-Mail vom 4. November 2011, 10:14 Uhr

#### Inhalt:

*„zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes Kennwort Ems-Galerie erhebe ich folgende Einwendung:*

*Die Ems-Galerie wird als wichtiger Baustein gesehen, um die Innenstadt zu stärken und im zunehmenden Standortwettbewerb zu profilieren. Gleichzeitig führt die Ems-Galerie aber zum Teil zu erheblichen Veränderungen in den Innenstadt selbst: das Waren- und Flächenangebot, Wegebeziehungen und Frequenzen, Umsatzleistungen und Kaufkraftströme sowie das Mietniveau, Bodenwerte und Investitionen in den unterschiedlichen Geschäftslagen werden entscheidend beeinflusst. Hingegen belegt eine wissenschaftliche Studie, dass die durch eine Center-Ansiedlung von städtischer Seite erhoffte Zentralitätssteigerung nicht nachgewiesen werden kann. Bemerkenswert ist allerdings, dass sich die Ansiedlungen von Shopping Centern in Innenstadtlagen in erster Linie auf Städte mit ohnehin bereits überdurchschnittlich hohem Einzelhandelsumsatz pro Einwohner konzentriert haben. Daraus lässt sich schließen, dass es den Center-Entwicklern ganz offensichtlich leichter fällt, einen Teil des zuvor schon in der Stadt gebundenen Umsatzpotenzials, auch in Form hoher Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland, auf die neuen Innenstadt-Magneten umzulenken, als tatsächlich neue Kaufkraftströme zu generieren. Daraus lässt sich ableiten, dass es dem Investor Hermann Klaas daran gelegen ist, einen Teil des zuvor schon in der Stadt gebundenen Umsatzpotentials, auch in Form hoher Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland, auf die Ems-Galerie umzulenken, als tatsächlich neue Kaufkraftströme zu generieren.*

*Tatsächlich bestätigt auch die vorgelegte Verträglichkeitsstudie diesen Ansatz, weil Junker und Kruse zum einen Leerstände in der Innenstadt zum Ausdruck bringen und zum anderen aufzeigen, dass das Kaufkraftpotential im wesentlichen aus der Stadt Rheine selbst und dem angrenzenden Umland generiert. Weiterhin ist wissenschaftlich belegt, dass es einen eindeutigen Zusammenhang zwischen der Ansiedlung eines Shoppingcenters und einer deutlich negativen Mietpreis- und Immobilienwert-Entwicklung in den gewachsenen Citylagen gibt. Lediglich in wirklichen Einkaufsmetropolen wie München, Hamburg, Düsseldorf, Köln oder Stuttgart war dieser Zusammenhang nicht nachweisbar. In den um ein Center ergänzten Innenstädten haben die Einzelhandelsimmobilien rund ein Viertel ihres durchschnittlichen Verkehrswertes vor Ansiedlung der neuen Magneten eingebüßt. Insofern kann von einer Wertsteigerung nicht gesprochen werden. Es droht den Immobilienbesitzern in der Innenstadt also ein erheblicher Werteverlust durch die Ansiedlung der geplanten Ems-Galerie. Damit wird eine erhebliche Veränderung des Mietpreisgefüges einhergehen. Die damit verbundenen wirtschaftlichen Folgen für die Innenstadt hat auch der bislang geplante Rahmenplan Innenstadt nicht erkannt. Die Ansiedlung der Ems-Galerie verändert jedoch nicht nur das Mietpreisgefüge, sondern vor allem auch die Angebotsstruktur in der Hauptgeschäftslage. So soll der Anteil modischer Sortimente wie Textilien und Schuhe, aber auch der Sortimente des persönlichen Bedarfs wie Bücher, Uhren, Schmuck, Sport- oder Geschenkartikel sehr hoch sein. Zudem werden diese Sortimente in den Centern von leistungsstarken Handelsunternehmen unter einem Dach angeboten. Daher ist der Konkurrenzdruck in diesen Bereichen besonders stark. Dies wird in den traditionellen Einkaufslagen vielfach zu Geschäftsaufgaben, zeitweiligen Leerständen und in der Folge dann zu Neubesetzungen aus dem periodischen oder gastronomischen Bereich sowie mit Dienstleistungsbetrieben wie etwa Friseuren führen. Nicht selten sind als Folgenutzung auch SB-Backstationen, Handy-Shops oder Ein-Euro-Läden anzutreffen. Die Auswirkungsanalyse von Junker und Kruse hat diese Wirkungen in keiner Weise betrachtet und untersucht, obwohl schon gegenwärtig diese Veränderungstendenzen in der oberen Emsstraße seit der veröffentlichten Planung nachzuvollziehen sind. Dieses wird durch den aktuell veröffentlichten Mietspiegel der EWG eindrucksvoll dokumentiert. So wird darin zum Ausdruck gebracht, dass die Flächennachfragen, insbesondere der Filialisten sich eindeutig auf die 1 A Lagen konzentrieren. Da mit einer Ansiedlung eines Shopping-Center eine Verschiebung der Lagen in Rheine einhergeht, werden die in Rheine vorhandenen Filialisten wie C & A oder H & M neue Standorte suchen und damit für weitere große Leerstände, entlang der Emsstraße, sorgen. Weiterhin bringt der aktuelle Mietspiegel der städtischen Tochter, der Wirtschafts- und Entwicklungsgesellschaft zum Ausdruck, dass bereits jetzt das Mietniveau in Nebenlagen stagniert oder absinkt. Demnach wird die eingangs beschriebene und bereits beobachtete Tendenz, der Leerständen und Umwälzungen in der Innenstadt, belegt. Eine entsprechende Untersuchung in der städtebaulichen Wirkungsanalyse ist daher zwingend erforderlich. Es bedarf eine Auswirkungsanalyse für die Gesamtstadt Rheine. Das ein Shopping-Center der Stadt Rheine helfen wird, Kaufkraft zu gewinnen und zudem als positiver Impulsgeber für die Innenstädte wirken wird, darf angesichts wissenschaftlicher Forschungsergebnisse in Zweifel gezogen werden. Im ungünstigsten Fall bildet sich in der Innenstadt auf der einen Seite eine öffentliche Billig-Meile aus, die vor allem Nahversorgungs- und Durchgangsfunktion erfüllt, und auf der anderen Seite eine Ems-Galerie, das die eigentliche innerstädtische Versorgungsfunktion übernimmt. Ein Worst-Case-Szenario welches aufgrund der wissen-*

*schaftlicher Studien in der Auswirkungsanalyse von Junker und Kruse hätte betrachtet werden müssen. Insofern ist auch aus diesem Grunde die vorliegende städtebauliche Verträglichkeitsstudie als unzureichend zu bezeichnen. Die angestrebte Änderung des Flächennutzungsplans ist rechtswidrig.“*

#### Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass ein Einkaufszentrum wie die Ems-Galerie ein Beitrag zur Stärkung der Innenstadt sein kann und sich die Stadt Rheine im zunehmenden Standortwettbewerb mit einem Einkaufszentrum besser positionieren kann. Eindeutiger Beleg hierfür sind die sich gem. der Wirkungsanalyse des Büros Junker + Kruse ergebenden Kaufkraftabflüsse an Nachbarkommunen, wie etwa Emsdetten oder Salzbergen.

Es wird festgestellt, dass die Wirkungsanalyse des Büros Junker + Kruse die Auswirkungen der Ems-Galerie auf die Stadt Rheine wie folgt beschreibt: „In Rheine selbst sind innerhalb der Innenstadt sowie teilweise auch darüber hinaus erhöhte Umsatzumverteilungen zu erwarten, die es mit den positiven Aspekten der Vorhabenrealisierung abzuwägen gilt. Zu den möglichen negativen Folgewirkungen zählen eine Schwächung bestehender Innenstadtlagen v.a. in Randbereichen sowie eine stärkere Konzentration des Angebotes in einigen Branchen wie Gesundheit und Körperpflege und Bekleidung/Textilien auf die Innenstadt zu Lasten der Rheinenser Nebenzentrenstrukturen. Dem gegenüber stehen die positiven Aspekte einer Erhöhung der Angebotsvielfalt und Stärkung des Hauptgeschäftszentrums, die zu einer Erhöhung von Kaufkrafteigenbindung und Ausstrahlung und somit zu Zentralitätserhöhung der Gesamtstadt führen können. Sofern es gelingt, durch das Planvorhaben die Attraktivität der Innenstadt insgesamt zu erhöhen, werden auch Synergieeffekte mit dem bestehenden Einzelhandel eintreten, die die negativen Auswirkungen abmildern können.“  
Diese Analyseergebnisse belegen, dass die vom Einwender vorgetragenen Szenarien nicht oder nur in abgeschwächter Form zu erwarten sind.

Es wird festgestellt, dass es sich bei der angesprochenen wissenschaftlichen Untersuchung um eine Studie handelt, deren Ergebnisse nicht auf die Stadt Rheine zu übertragen sind, da die Eingangsparameter – insbesondere die Center- Größe – nicht vergleichbar sind. Vgl. hierzu Abwägung zu Punkt 1.36.

Es wird festgestellt, dass der geschilderte Zusammenhang zwischen der Ansiedlung eines Shoppingcenters und einer deutlich negativen Mietpreis- und Immobilienwert- Entwicklung nicht näher belegt wird. Der Hinweis, dass es sich hierbei um wissenschaftlich belegte Ergebnisse handelt, reicht nicht aus, um konkrete Rückschlüsse auf die Situation in Rheine ziehen zu können. Wie z.B. die Abwägung zu Punkt 1.36 zeigt, ist es zwingend erforderlich, bei der Betrachtung von wissenschaftlichen Untersuchungen die Eingangsparameter zu betrachten, um eine Übertragbarkeit prüfen zu können.

Zu den aus Sicht des Einwenders sich ergebenden Folgen ist auf das oben zitierte Ergebnis der Wirkungsanalyse zu verweisen. Demnach ergeben sich aus der Ansiedlung der Ems-Galerie nicht vielfache Geschäftsaufgaben in traditionellen Einkaufslagen. Die angesprochenen Veränderungstendenzen – u.a. Ansiedlung von

SB-Bäckern – haben ihre Ursache nicht in der Ankündigung des Baus der Ems-Galerie, sondern die sind ein Ergebnis des generellen Wandels im Einzelhandel. Die entsprechenden Betriebe sind grundsätzlich auf dem „Vormarsch“ in den Fußgängerzonen und den sonstigen Einzelhandelsbereichen in Deutschland.

Der Hinweis darauf, das bestimmte Filialisten, sich nur in 1 –A –Lagen ansiedeln, ist ebenfalls kein Beleg für negative Auswirkungen der Ems-Galerie. Vielmehr ist auch dieser Standort-Wunsch Ausdruck der generellen Situation im Einzelhandel. Insbesondere die Anbieter, die das Erscheinungsbild eines Einzelhandelsstandortes im Sinne von Attraktivität für Käufer prägen, gehen generell nur in 1-A-Geschäftslagen. Sofern in Städten diese Lagen nicht am Markt sind, verzichten diese Anbieter dann auf den Besitz des Standortes. Ein zweites wichtiges Kriterium für den Besitz eines Standortes bildet die notwendige Flächengröße. Insbesondere in dieser Hinsicht weist die Stadt Rheine gegenwärtig Defizite auf, da die tendenziell kleinteiligen Geschäftseinheiten nicht ausreichend sind für bestimmte Anbieter: daher siedeln sich diese Geschäfte nicht in Rheine an. Hier bietet die geplante Ems-Galerie die Chance, branchenprägende Anbieter in Rheine anzusiedeln.

Der Hinweis auf H + M ist in diesem Zusammenhang richtig, da hier gegenwärtig nach einer größeren Verkaufsfläche gesucht wird. Jedoch ist der Aussage zu widersprechen, dass eine Verlagerung dieses Geschäftes zu weiteren großen Leerständen entlang der Emsstraße führen wird. Aktuell steht kein Ladenlokal im Bereich der Emsstraße/Fußgängerzone leer.

Wie das obige Zitat aus der Wirkungsanalyse belegt, geht der Gutachter auf die Auswirkungen der Ems-Galerie sowohl für die Innenstadt als auch für die übrigen Zentren der Stadt Rheine ein. Eine tiefer gehende Analyse ist nicht erforderlich, wie die Stellungnahmen bzw. die Zustimmung der Fachbehörden zum Konzept der Flächennutzungsplanänderung belegen.

Der allgemeine Hinweis auf wissenschaftliche Untersuchungen – ohne direkten Beleg oder Angabe der Eingangsparameter – ist kein Beleg für das Eintreten der ausgemalten Szenarien. Hier ist vielmehr wiederum auf die Wirkungsanalyse zu verweisen, die exakt auf die Situation in Rheine und die konkret geplanten Inhalte der Ems-Galerie eingeht und mit wissenschaftlich anerkannten Methoden mögliche Auswirkungen aufzeigt. Die Wirkungsanalyse entspricht dem in vergleichbaren Verfahren notwendigen Untersuchungsumfang: weiterreichende Untersuchungen sind nicht notwendig. Es fehlt deshalb insgesamt an einem Beweis für die These, dass die Verträglichkeitsstudie unzureichend und die angestrebte Flächennutzungsplanänderung rechtswidrig ist.

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

E-Mail vom 9. November 2011, 15:14 Uhr

#### Inhalt:

*„Mir ist völlig unverständlich warum die Schließung der Kaserne Bentlage und der damit einhergehende Kaufkraftverlust nicht in der städtebaulichen Verträglichkeitsstudie berücksichtigt worden ist.*

*So sprach Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder am 24. Mai 2011 in der Stadthalle*

*zu Wirtschaftsförderern aus der gesamten Bundesrepublik Deutschland zum Standort Rheine klarstellend: Gerade auch in den vergangenen Jahrzehnten hat unsere Stadt einen gewaltigen Strukturwandel vollzogen. Die Textilindustrie, die Bahn und die Bundeswehr prägten viele Jahrzehnte die Stadt. Heute verfügen wir über einen leistungsfähigen Mittelstand und sind Traditionsstandort innovativer Industrien (Auszug aus dem Grußwort KGST Fachkonferenz Wirtschaftsförderung am 24. Mai 2011 in der Stadthalle Rheine)“*

Abwägungsempfehlung:

Schließung Bentlage: vgl. Punkt 1.7

Es wird festgestellt, dass das zitierte Statement der Bürgermeisterin eher als Beleg dafür zu sehen ist, dass die Stadt Rheine in den letzten Jahren sehr wohl in der Lage war, auf die genannten Strukturkrisen und Aufgaben von öffentlichen Nutzungen bzw. Fortzug öffentlicher Arbeitgeber zu reagieren. Ein entscheidender Beleg hierfür ist die mit aktuell 4,3% zweitniedrigste Arbeitslosenquote des Bezirkes Rheine bezogen auf das Land NRW.

**1.39 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X,, 48432 Rheine;**

E-Mail vom 10. November 2011, 10:44 Uhr

Inhalt:

*„Ich weise darauf hin, dass das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes NRW im Oktober 2011 zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans Ems-Galerie eine kommunalrechtliche Prüfung eingeleitet hat. Diese Prüfung beinhaltet sowohl Fragen des Bauplanungsrechts als auch kommunalrechtliche Fragen. Das Ministerium hat mit der weiteren Prüfung die Bezirksregierung als zuständige Bezirksplanungsbehörde unter Hinweis auf § 32 Landesplanungsgesetz und § 6 Abs. 1 Bau GB konsultiert. Da dieses Verfahren noch nicht abgeschlossen ist, rege ich aus Rechtsgründen an, dass Verfahren zur Offenlage des Flächennutzungsplanes Ems-Galerie bis zum Abschluss des Verfahrens auszusetzen. Im Übrigen ist der Abschluss des Verfahrens gegenwärtig nicht ersichtlich, weil noch eine Vielzahl von Sachfragen in diesem Zusammenhang erörtert werden.“*

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine kommunalrechtliche Prüfung eingeleitet worden ist. Da bei der Stadt bisher keine Hinweise darauf vorliegen, dass diese Prüfung zu einem aus Sicht der Stadt negativen Ergebnis kommt, wird keine Notwendigkeit gesehen, das gegenwärtig laufende 16. Änderungsverfahren auszusetzen. Es erschließt sich auch auf Grund des Vortrages des Einwenders nicht, welche „Vielzahl von Sachfragen“ in diesem Zusammenhang noch zu erörtern sind. Auch hier wird seitens der Stadt Rheine keine Notwendigkeit gesehen, das Verfahren zu unterbrechen.

**1.40 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X, 48432 Rheine;**

E-Mail vom 10. November 2011 16.56 Uhr

Inhalt:

*„gegen die 16. Änderung des Flächennutzungsplans Ems-Galerie, welche am 28. September 2011 im Stadtentwicklungsausschuss beschlossen wurde, wende ich ein, dass bis zum 10. November 2011 noch immer nicht das Protokoll der Sitzung vom 28. September 2011 veröffentlicht worden ist und damit im Rahmen der erfolgten Offenlage des Flächennutzungsplans nicht auf die Beratung zu diesem Tagesordnungspunkt im Fachausschuss Bezug genommen werden kann. Insofern stelle ich hiermit die Rechtswidrigkeit fest.“*

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass der Einwender als mit den Gepflogenheiten der Ratsgremien Vertrauter darüber informiert sein müsste, dass Protokolle erst durch das Ratsgremium genehmigt werden müssen, bevor das Protokoll veröffentlicht wird. Seit dem 28. September hat bisher keine Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses stattgefunden, somit konnte der Fachausschuss das Protokoll bisher nicht beraten und folglich konnte das Protokoll auch noch nicht veröffentlicht werden. Hieraus ist jedoch auf keinen Fall eine Rechtswidrigkeit herzuleiten, da es gesetzlich nicht vorgeschrieben ist, dass vor Start eines Verfahrensschrittes das entsprechende Protokoll veröffentlicht sein muss. In den entsprechenden Veröffentlichungen wird deshalb seitens der Stadt Rheine immer der eigentliche Beschluss mit abgedruckt.

#### **1.41 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. 2 BauGB**

### **2.1 Bezirksregierung Münster, 48128 Münster; Stellungnahme vom 19. Oktober 2011**

Inhalt:

*„zu dieser Planung habe ich mit Schreiben vom 11. 08. 2011 eine landesplanerische Stellungnahme abgegeben. Weiterhin ist die Errichtung eines Einkaufszentrums mit max. 14.000 qm Verkaufsfläche, Gastronomie auf ca. 2.000 qm, sowie Wohnungen und Büronutzungen geplant. Da keine Änderungen von landesplanerischer Bedeutung vorgenommen wurden, gilt meine Stellungnahme auch für die jetzt vorliegenden Bauleitplanentwürfe.“*

*Ich weise jedoch darauf hin, dass die in der „Raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse“ (Juni 2011, vgl. S. 98 ff) festgestellten Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rheine im Rahmen des § 24a Abs. 2 Satz 3 LEPro zu beachten und in die Abwägung mit einzustellen sind.“*

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:

Die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche werden in der Abwägung berücksichtigt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Inhalte der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine aus Sicht der Bezirksregierung/Regionalplanung mit den geltenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar sind.

Bezüglich des Verweises auf § 24 a Abs. 2 Satz 3 LEPro ist festzustellen, dass die angesprochene Wirkungsanalyse zu dem Ergebnis kommt, dass eine Übereinstimmung mit den Grundsätzen des § 24a LEPro NRW für das Vorhaben in der untersuchten Dimensionierung gegeben ist. Da diese Wirkungsanalyse Bestandteil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ist, wird dem Hinweis entsprochen.

## **2.2 Stadt Emsdetten, Postfach 12 54, 48270 Emsdetten;** Stellungnahme vom 10. November 2011

### 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 Hauptgeschäftszentrum 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 Kruse, 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 e-

benfalls 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 Einschät-

zung von Junker und Kruse nach wir vor sehr stark dar (auch erkennbar in nach wie vor vergleichsweise hohen Zentralitäten).

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

Stellungnahme vom 4. November 2011

#### Inhalt:

*„gegen die Änderung des o.g. Flächennutzungsplanes werden meinerseits keine grundlegenden Bedenken vorgetragen.*

*Das Verkehrsgutachten zum Knotenpunkt B 65/Münsterstraße wurde am 27. 10. 2011 hier m Hause mit der Stadt Rheine besprochen. Zum Gesprächsergebnis wird im Bebauungsplanverfahren Stellung genommen.*

*Das Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes bitte ich mir zu gegebener Zeit mitzuteilen.“*

#### Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundlegenden Bedenken vorgetragen werden und dass zum Knotenpunkt B65/Münsterstraße im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Stellung bezogen wird. Das Inkrafttreten der Flächennutzungsplanänderung wird dem Landesbetrieb Straßenbau – den entsprechenden Beschluss vorausgesetzt – mitgeteilt.

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

Stellungnahme vom 18. Oktober 2011

#### Inhalt:

*„Zum o.g. Flächennutzungsplan-Entwurf nehme ich aus entwässerungstechnischer Sicht wie folgt Stellung:*

*Gegen die Aufstellung bestehen keine Bedenken.*

#### *Anmerkung:*

*Statt :*

*Das anfallende Schmutz- und Regenwasser aus dem Plangebiet wird gegenwärtig der Kläranlage Nord der Stadt Rheine zugeleitet.*

#### *Ändern in:*

*Das anfallende Schmutz- und Regenwasser aus dem Plangebiet wird gegenwärtig von den Technischen Betrieben Rheine AöR entsorgt, indem es der Kläranlage Nord zugeleitet wird.“*

#### Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zur Flächennutzungsplanänderung aus entwässerungstechnischer Sicht keine Bedenken bestehen. Der Anregung bezüglich der Behandlung des Schmutz- und Regenwassers wird gefolgt, die Begründung entsprechend geändert.

## **2.5 Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Straße 46, 40470 Düsseldorf**

Stellungnahme vom 24. Oktober 2011

### Inhalt:

*„Das vorgesehene 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.“*

*Grundsätzlich bestehen gegen die o.a. Planungen aus militärischer Sicht keine Bedenken. Sofern jedoch in folgenden Bauverfahren – einschließlich Dachaufbauten, Antennen, Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Windenergieanlagen als auch für andere Vorhaben – Bauhöhen von 62 Metern über NN (- 28 m Bauhöhe) und mehr erreicht werden sollten, bitte ich mir die entsprechenden Bauvoranfragen/Bauanträge zur Einzelfallprüfung zuzuleiten.“*

### Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Bezüglich der Bauhöhenbegrenzung ist auf den verbindlichen Bauleitplan zu verweisen, der Festsetzungen bezüglich der zulässigen Gebäudehöhen enthält. Der vorgegebene Wert wird dabei jedoch nicht erreicht oder überschritten.

## **2.6 Gemeinde Salzbergen, Postfach 1163, 48497 Salzbergen**

Stellungnahme vom 17. Oktober 2011

### Inhalt:

*„Die mir mit Schreiben vom 30. 09. 2011 übersandten Unterlagen zum o.a. Bauleitplanverfahren habe ich zur Kenntnis genommen. Die mit Datum vom 23. 08. 2011 von mir vorgebrachten Bedenken und Anregungen (im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB) sind auch Inhalt meiner Stellungnahme in diesem Beteiligungsverfahren.“*

*Eine Kopie dieses Schreibens füge ich als Anlage bei.“*

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 Salzbergen 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 16. Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

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

Stellungnahme vom 10. Oktober 2011-11-11

### Inhalt:

*„Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 30. 09. 2011 teile ich gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit, dass meine Stellungnahme vom 26. 08. 2011 aufrechterhalten bleibt.*

*Dem Entwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine wird demnach unter Zurückstellung von Bedenken zugestimmt.“*

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.

**2.8 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) - Baugründeingriffe 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 Werktage) 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) Blingängereinschlagstellen 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 Vorort 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 Um-

gangs mit Blindgängern wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechen. In den Änderungsentwurf zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ werden entsprechende textliche Hinweise aufgenommen.

## **2.9 LWL Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7. 48157 Münster**

Außenstelle Münster, Stellungnahme vom 14. November 2011

### Inhalt:

*Die LWL-Archäologie für Westfalen hatte mit Schreiben vom 06.07.11, Gr/Ti/M 341/11 B, eine vorläufige Stellungnahme zu der o. g. Planung abgegeben. Diese Stellungnahme hat in den Grundzügen auch weiterhin Bestand.*

*Nachdem zwischenzeitlich die archäologischen Voruntersuchungen abgeschlossen und planungsbezogen ausgewertet werden konnten (s. beigefügter Bericht) kann jetzt eine konkretere Stellungnahme abgegeben werden.*

*Die Voruntersuchungen haben gezeigt, dass das Bodendenkmal untertägig in allen nicht unterkellerten oder durch Kanäle etc. gestörten Bereichen gut erhalten ist. Daraus ergibt sich, dass die Sicherung des Bodendenkmals durch eine flächige Ausgrabung in allen Bereichen zwingend notwendig ist, in denen es durch die Baumaßnahmen beeinträchtigt oder zerstört werden wird.*

*Auf der Grundlage der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen zu den Baumaßnahmen kann somit das Areal in Bereiche unterschiedlicher Betroffenheit untergliedert werden (s. beigefügter Plan)*

#### *1. Roter Bereich:*

*Hier ist vor Baubeginn nach Abriss der bestehenden Gebäude eine flächige Ausgrabung erforderlich.*

*Kalkulierte Dauer: 12 Monate Grabung, unterbrochen durch eine witterungsabhängige Winterpause.*

#### *2. Grüner Bereich:*

*Hier ist vor Baubeginn oder baubegleitend eine Flächendokumentation erforderlich.*

*Kalkulierte Dauer: 2 – 3 Monate*

#### *3. Weißer Bereich:*

*Nach derzeitigem Kenntnisstand wird hier das Gelände für die Baumaßnahme aufgeschüttet. Damit wäre das Bodendenkmal an diesen Stellen nachhaltig geschützt und es wären keine Ausgrabungen notwendig. Sofern hier aus statischen oder bautechnischen Gründen Bodeneingriffe erforderlich werden, müsste hier wie in dem grünen Bereich eine Flächendokumentation erfolgen.*

*Eine Zeitkalkulation wird im Bedarfsfall nachgereicht.*

#### *4. Magentafarbener Bereich (Emspromenade/Stadtmauer)*

*Hier wurde im Rahmen der Voruntersuchungen die Stadtmauer mit hervorragender Erhaltung nachgewiesen. Daher muss oberstes Ziel der weiteren Planungen sein, dieses Bodendenkmal langfristig möglichst vollständig zu erhalten. Optimal wäre bei gleichzeitiger Erhaltung des Originalbefundes vor Ort eine Einbeziehung*

*in das Bauprojekt durch eine geeignete Präsentation der Mauer. Für die hierfür erforderlichen Arbeiten wird ein Zeitaufwand von 1 Monat kalkuliert. Sofern eine vollständige Erhaltung des Bodendenkmals vor Ort nicht möglich ist, wäre die hieraus resultierende Option eine Ausgrabung und Bergung der Stadtmauer mit einem nachfolgenden Wiederaufbau im Rahmen des Bauprojekts. Da hierzu entsprechende Planungsgrundlagen noch nicht vorliegen (Verlegung der Gasleitung) muss hier ggf. eine Kalkulation nachgereicht werden.*

*Diese Ausgrabungsphasen können ggf. auch parallel durchgeführt werden, so dass es zu einer Reduzierung des zeitlichen Aufwandes bei einer Stärkung des Personals kommen kann.*

*An die Grabungsphase vor Ort schließt sich die Nachbereitungsphase der Grabung an, die zwingend notwendiger integrierter Teil der Grabung ist. Die Nachbereitung erfolgt größtenteils im Anschluss an die Arbeiten vor Ort, damit diese möglichst zügig durchgeführt werden können.*

*Nicht Bestandteil der Kalkulation sind Kosten, die bauseitig ohnehin angefallen wären wie Baustelleneinrichtung und -sicherung, Bodentransporte etc. sowie notwendige Sicherheitsmaßnahmen an Funden (Konservierung, Analysen) etc. Näheres zum genauen Ablauf der Grabungen und zu ihrer Organisation ist in einer vertraglichen Regelung zwischen dem Investor und der LWL-Archäologie für Westfalen möglichst unter Beteiligung der Stadt zu regeln.*

*Nach Abschluss der Grabungen (ohne Nachbereitungsphase) steht das Gelände uneingeschränkt für die Baumaßnahme zur Verfügung (Ausnahme: Bereich Stadtmauer bei entsprechender Planung).*

*Der beigefügte Plan ist Bestandteil der Stellungnahme.*

*Der beigefügte Bereich über die Voruntersuchungen und der archäologische Maßnahmenkatalog zur Hauptuntersuchung sind zu Ihrer Information beigefügt.*

*Ansprechpartner zur archäologischen Grabung ist Herr Dr. Peine, Teil.*

*0251/5918930. Ansprechpartner zur Planung ist Herr Dr. Grünewald, Tel.*

*0251/5918880.*

Mittelalter- und Neuzeitarchäologie Stellungnahme vom 14. November 2011

#### Inhalt:

*Nachfolgend ein Grobkonzept für die durchzuführenden archäologischen Maßnahmen auf dem Areal der künftigen Emsgalerie.*

*Der vom Bau der „Emsgalerie“ betroffene Innenstadtbereich der Stadt Rheine ist im beiliegenden Plan mit einer dicken roten Linie umrissen.*

*Nach derzeitigem Planungsstand liegt die Bauhöhe 0,00 genau 4,50 m unterhalb der GOK im Bereich des Grundstückes Münsterstr. 21, Flurstück 849. Die absolute Höhe beträgt hier 39,20 m über NN.*

*Da die Bauhöhe 0,00 der geplanten OKFFB entspricht, müssen für den Bodeneingriff 1,00 m mehr kalkuliert werden (Bodenaufbau zzgl. Bodeneingriff bei späterer Entfernung der Bodenplatte). Somit ist im gesamten Baubereich ein Eingriff bis auf eine Höhe von 33,70 m über NN geplant.*

Das Gelände im Bereich der „Emsgalerie“ fällt zur Ems hin stark ab (vgl. Höhenwerte im beiliegenden Plan), so dass weite Bereiche unterhalb von 33,70 m über NN liegen (weiße Fläche). Hier ist eine Aufschotterung vorgesehen, weshalb keine Notwendigkeit für eine archäologische Untersuchung dieser Flächen besteht. Sollte sich jedoch herausstellen, dass aus baustatischen Gründen ein Bodenaustausch erforderlich ist, sind auch diese Bereiche zu untersuchen.

Alle im Plan rot eingefärbten Flächen sind unterschiedlich stark vom Bodenabtrag betroffen, dementsprechend ist eine archäologische Untersuchung einzukalkulieren. Vor allem entlang der Münsterstraße sind die Bodeneingriffe besonders tief und betreffen hier die mittelalterlich- und frühneuzeitliche Bebauung entlang dieses Straßenzuges, weshalb hier mit den aufwendigsten archäologischen Maßnahmen zu rechnen ist (siehe Zwischenbericht der Voruntersuchung).

*Zeit- und Personalkalkulation für die Ausgrabungen Emsgalerie*

*Areal (Farbe rot)*

*Parzellen Münsterstraße 27, 29, 31, 33, 35, 43, 45*

*Parzellen Katthagen 8, 14*

*Parzellen Hohe Lucht 1, 3, 5, 7*

*Parzellen 687, 1599, 1600, 1603, 1186, 1473, 1474*

*Nach Abriss der bestehenden Gebäude ist eine 12monatige Flächengrabung – verteilt auf 2 Jahre – einzurechnen. Eine witterungsbedingte Winterpause ist einzuplanen und nicht auf die Grabungszeiten anzurechnen.*

*Personalaufwand für das rote Areal:*

*1 Archäologe*

*1 Grabungstechniker*

*1 Fachkraft für Dokumentationsarbeiten*

*8 Grabungshelfer*

*Areal (Farbe grün)*

*Parzelle Emsstraße 36*

*Parzellen Im Coesfeld 1, 3, 5, 12*

*Parzelle Hohe Lucht 21*

*Nach Abriss der bestehenden Gebäude ist auch hier eine Flächengrabung von Nöten. Zeitlich ist diese aufgrund geringerer Befunddichte lediglich mit 2 – 3 Monaten zu veranschlagen. Soll dieses Areal parallel zum Areal der Farbe rot untersucht werden, ist zusätzliches Personal notwendig.*

*Personalaufwand für das grüne Areal:*

*1 Archäologe*

*1 Grabungstechniker*

*1 Fachkraft für Dokumentationsarbeiten*

*3 Grabungshelfer*

*Areal (Farbe magenta)*

*Verlegung der Gasleitung im Bereich der Stadtmauer*

*Nach Entfernung der Pflasterung und Abtragung der Auffüllungen bis Abbruch Oberkante Stadtmauer ist die Dokumentation der Stadtmauer erforderlich. Aus Sicht des Amtes sollte die Stadtmauer erhalten werden und in den Neubau der „Emsgalerie“ integriert werden. Der Zeitaufwand für Ausgrabung und Dokumentation der Stadtmauer wird sich auf 1 Monat belaufen.*

Personalaufwand für das magentafarbene Areal:

1 Archäologe  
1 Grabungstechniker  
2 Grabungshelfer

*Unter Umständen sind weitere Flächen (weiße Fläche) im Bereich von Emsstraße oder Promenade zu dokumentieren.*

*Neben den Personalkosten fallen zahlreiche weitere Baustellenkosten für die Ausgrabungen an.*

*Zu nennen sind hier u.a.:*

- Aushub und Abfuhr des Abraums
- Baustelleneinrichtung und –sicherung
- Technisches Gerät

*Aus wissenschaftlicher Sicht ist mit anfallenden Kosten für Konservierungsmaßnahmen und naturwissenschaftlichen Analysen zu rechnen.*

Abwägungsempfehlung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden – nach noch durchzuführenden Abstimmungsgesprächen – erforderliche textliche Festsetzungen in den Planentwurf übernommen.

## **2.10 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  
Landkreis Emsland, Meppen  
Wasser- und Schifffahrtsamt Rheine, Rheine  
RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Metelen  
Amprion GmbH, Dortmund (220- und 380-kV-Netz-Betreiber)  
Thyssengas GmbH, Dortmund  
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Münster  
Westfalen Bus GmbH, Münster  
Handwerkskammer Münster, Münster  
Bischöfliches Generalvikariat, Münster  
Zentralrendantur Rheine, Rheine

Baureferat der Evangelischen Kirche von Westfalen, Bielefeld  
Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH, Rheine  
Feuerwehr Rheine  
Landesbüro der Naturschutzverbände NRW, Oberhausen  
Regionalverkehr Münsterland, Ibbenbüren  
Verkehrsgesellschaft der Stadt Rheine, Rheine  
Unitymedia NRW, Bochum  
Landkreis Emsland, Meppen  
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  
Stadt Steinfurt  
Gemeinde Suddendorf  
Gemeinde Wettringen

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

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

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Empfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 (s. Vorlage Nr. 230/11) und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 (s. Vorlage Nr. 230/11) und § 4 Abs. 2 BauGB billigend zur Kenntnis und beschließt diese. Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

## **III. Feststellungsbeschluss nebst Begründung**

Gemäß der §§ 2 Abs. 1 und 6 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Erbschaftssteuerreformgesetzes (ErbStRG) vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3316) sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2010 (GV. NRW S. 688) wird die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: „Ems-Galerie“ und die Begründung hierzu beschlossen.