

Niederschrift STEWA/022/2011

über die öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des
Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"
der Stadt Rheine
am 28.09.2011

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

Anwesend als

Vorsitzender:

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

Mitglieder:

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

beratende Mitglieder:

Herr Karl Schnieders

Sachkundiger Einwohner
f. Seniorenbeirat

Herr Wilfried Wewer

Sachkundiger Einwohner
f. Beirat für Menschen
mit Behinderung

Vertreter:

Herr Andree Hachmann CDU

Vertretung für Herrn
Josef Niehues

Herr Kurt Wilmer SPD

Vertretung für Herrn
Dominik Bems

Verwaltung:

Herr Jan Kuhlmann

Erster Beigeordneter

Herr Werner Schröer

Fachbereichsleiter FB 5

Herr Stephan Aumann

Leiter Stadtplanung

Frau Anke Fischer

Schriftführerin

Herr Horst Wodniok

Entschuldigt fehlen:

Mitglieder:

Herr Dominik Bems SPD

Vertretung durch SB K.
Wilmer

Herr Josef Niehues CDU

Vertretung durch SB A.
Hachmann

beratende Mitglieder:

Herr Suat Özcan

Sachkundiger Einwohner
f. Integrationsrat

Gäste:

Herr Lorenzen vom Büro Junker und Kruse, Dortmund

Herr Ramm, IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG, Wallenhorst

Herr Imhorst, Geschäftsführer des Mathias-Spitals

Herr Dewenter schlägt vor, den Tagesordnungspunkt 17 vorzuziehen und nach dem Tagesordnungspunkt 10 zu erörtern; aufgrund eines technischen Fehlers sei der Punkt 11 nach hinten gerutscht. Der Ausschuss stimmt diesem Vorschlag zu.

Öffentlicher Teil:

1. Niederschrift Nr. 20 über die öffentliche Sitzung am 21.06.2011

00:02:14

Zu Form und Inhalt der o. g. Niederschrift werden weder Änderungs- noch Ergänzungswünsche vorgetragen.

2. Niederschrift Nr. 21 über die öffentliche Sitzung am 29.06.2011

00:02:26

Zu Form und Inhalt der o. g. Niederschrift werden weder Änderungs- noch Ergänzungswünsche vorgetragen.

3. Informationen, Eingaben und Bericht der Verwaltung über die Ausführung der in der öffentlichen Sitzung am 29.06.2011 gefassten Beschlüsse

00:02:40

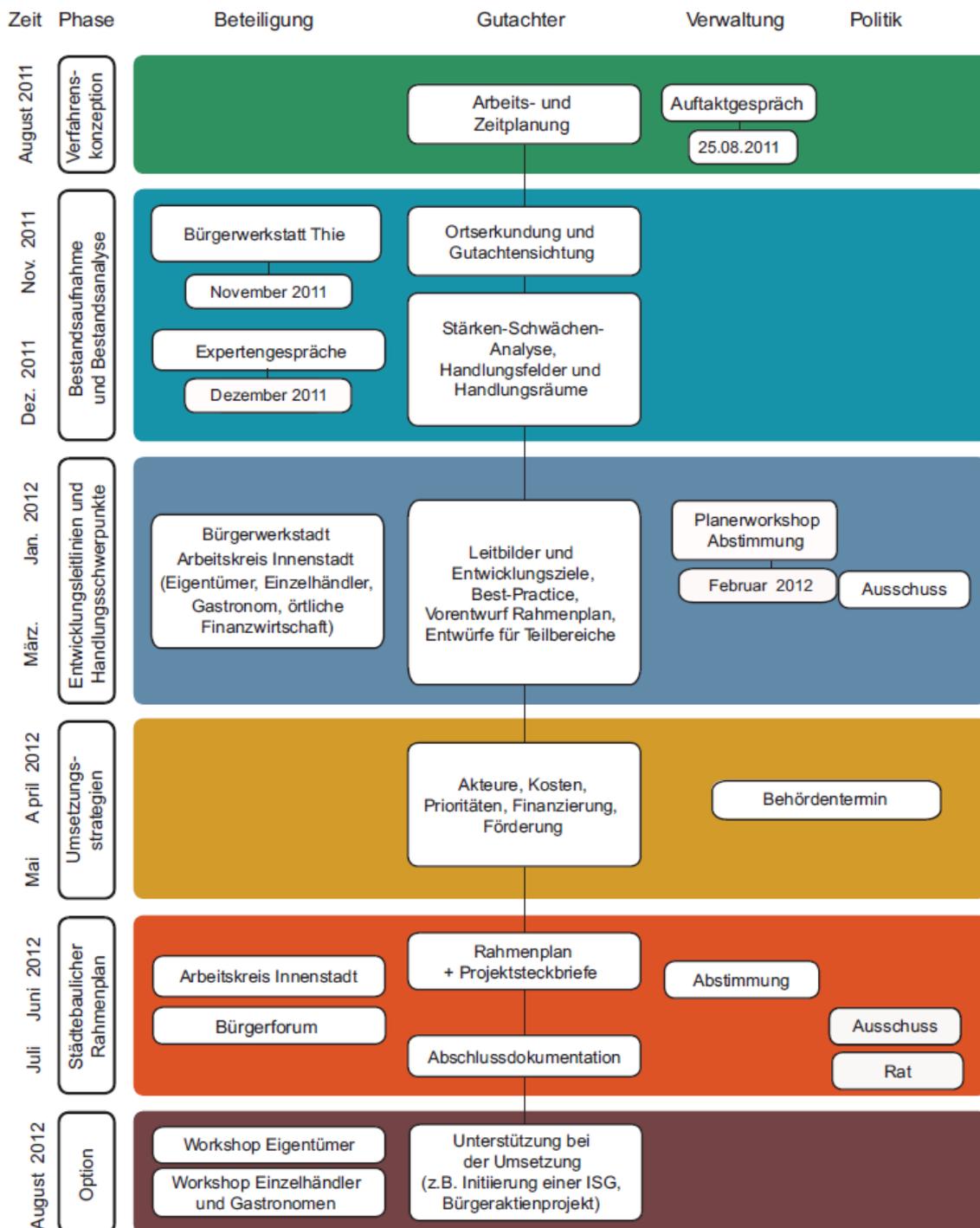
3.1 Sachstandsbericht zur Beteiligung der Stadt Rheine zum Änderungsverfahren des Bebauungsplanes der Gemeinde Salzbergen bezüglich der Sortimentsänderung im Möbelhaus Möbel Lutz und Poco.

Herr Aumann berichtet, dass die Stadt Rheine im Änderungsverfahren beteiligt wurde. Die Gemeinde Salzbergen ist allen Argumenten der Verwaltung gefolgt, so dass die geplante Neuaufnahme von Babysortimente in Möbel Lutz aus dem Verfahren herausgenommen worden sei, lediglich die Bereiche Textiles Wohnen (bei Möbel Lutz), Teppich und Bodenbeläge (Poco), Möbel (Poco) sowie Farben, Lacke und Tapeten (Poco) würden verträglich vergrößert. Die Gesamtverkaufsfläche beider Märkte (39.500 qm) am Standort bleibe unverändert.

3.2 Sachstand zum Rahmenplan Innenstadt

Herr Aumann stellt den ausgearbeiteten Zeitplan den Ausschussmitgliedern vor.

Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt Arbeits- und Zeitplanung



Herr Dewenter begrüßt die geplante Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sehr.

3.3 Sachstandsbericht zur K+K-Erweiterung Königsesch

Herr Aumann berichtet, laut Gutachten vom Büro Junker und Kruse sei die Erweiterung der Verkaufsfläche von 1.000 auf 1.250 qm (durch Aufgabe einer Arztpraxis) als ein der Versorgung des Gebietes dienender Laden eingestuft worden und somit im bestehenden Allgemeinen Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 122 „Ochtruper Str. Nord“) allgemein zulässig.

Eine entsprechende Baugenehmigung sei daher ohne Änderung des Bebauungsplanes durch die Verwaltung erteilt worden.

Herr Schröer ergänzt, dass durch den Weggang mehrerer Ärzte die Parkplatzsituation deutlich entspannter sei.

Die Ausschussmitglieder begrüßen die Stärkung des Standortes Königsesch.

3.4 Bericht zur Versammlung des Stadtteilbeirates Mesum bezüglich der Josef-Schule

Herr Aumann berichtet kurz, dass bei der Versammlung des Stadtteilbeirates in Mesum der einhellige Wunsch geäußert worden sei, die Josefschule nur mit einem kleinen Anbau in ihrem Bestand zu retten. Eine Bebauung in die Tiefe des Vorplatzes sei abgelehnt worden. Die Verwaltung verhandele derzeit mit dem Investor über die Details.

4. Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Rheine

I. Zwischenbericht

II. Beschlussvorschlag/Empfehlung

Vorlage: 358/11

00:21:00

Herr Dewenter begrüßt Herrn Lorenzen vom Büro Junker und Kruse, Dortmund. Herr Lorenzen erläutert den Zwischenbericht zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine. (Anlage 1)

Im Anschluss klärt Herr Lorenzen Nachfragen der Ausschussmitglieder.

Herr Aumann ergänzt, dass die Stadt Rheine über eine sehr gute Einzelhandelsstruktur verfüge, die als Erfolg der jahrelangen und konsequenten räumlichen Steuerung zu werten sei. Um diese positive Entwicklung zu unterstützen, müssten die Politik und die Verwaltung an einer qualitativen Entwicklung des Einzelhandels aktiv weiterarbeiten.

Herr Kuhlmann informiert, dass die Stadt Osnabrück ein neues Einkaufszentrum – groß dimensioniert - plane. Diese Entwicklung mit den möglichen Auswirkungen für die Stadt Rheine müsse beobachtet werden.

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ nimmt den Zwischenbericht zur Fortschreibung und Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Rheine zur Kenntnis. Aufbauend auf den Ergebnissen des Zwischenberichtes soll die Fortschreibung und Aktualisierung des EHZK fortgesetzt werden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

5. Masterplan "Parken rund um das Mathias-Spital"
Vorlage: 346/11

01:04:10

Herr Dewenter begrüßt als Referenten Herrn Ramm, IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG, Wallenhorst. Herr Ramm erläutert den Ausschussmitgliedern die Untersuchungsergebnisse der Parksituation rund um das Mathias-Spital.

Herr Imhorst, Geschäftsführer des Mathias-Spitals, ergänzt, dass mit der Fertigstellung des E-Flügels im Sommer 2012 rund 50 Parkplätze zusätzlich vom Mathias Spital zur Verfügung gestellt werden könnten.

Herr Kuhlmann regt an, weiterhin gemeinsam mit dem Mathias-Spital Lösungen zu suchen, insbesondere für den Parksuchverkehr rund um das Mathias-Spital.

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt die Ausführungen zur Verkehrsuntersuchung, Masterplan „Parken rund um das Mathias-Spital“ zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung gemeinsam mit der Stiftung Mathias-Spital –auf Basis der vorgestellten Ergebnisse der Bestandsaufnahme- als zweite Stufe des „Masterplans Ruhender Verkehr Mathias-Spital“ die Auftragsvergabe der empfohlenen Maßnahmenuntersuchungen vorzubereiten.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

6. **13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h,
Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine**
I. **Vorstellung der Überarbeitung der Verkehrsuntersuchung
"Ems-Galerie"**
II. **Beschlussvorschlag/Empfehlung**
Vorlage: 353/11

01:55:06

Herr Ramm, IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG, Wallenhorst, stellt anhand einer Präsentation die neue Variante zur Verkehrsführung von der Münsterstraße auf die Ringstraße vor.

Die Ausschussmitglieder geben einige Anregungen, die in Zukunft mit in die Planungen einbezogen werden können.

Herr Kuhlmann macht deutlich, dass die Verwaltung mit dem von Herrn Ramm vorgestellten Vorschlag ins Verfahren einsteigen werde.

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ nimmt die Überarbeitung der Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben „Ems-Galerie“ zustimmend zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, die Inhalte der Verkehrsuntersuchung in den Planentwurf zur Offenlage der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ auf zu nehmen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

7. **16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine
Kennwort: "Ems-Galerie"**
I. **Beratung der Stellungnahmen**
1. **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1
BauGB**
2. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**
II. **Offenlegungsbeschluss**
Vorlage: 230/11

02:16:10

Die Ausschussmitglieder können den Ausführungen in der Vorlage folgen.

Beschluss:

I. Beratung der Stellungnahmen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Herr Kruse macht deutlich, dass es sowohl positive als auch negative Effekte durch den Bau der Ems-Galerie geben werde. Es könne zu Umzügen aber auch zu Schließungen kommen. Insgesamt wirkt sich die Ems-Galerie aber sehr positiv

für Rheine aus. Dies sei gerade das Thema der Begutachtung durch das Büro Junker & Kruse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Herr Kruse stellt noch einmal klar, dass es aus seiner Sicht, wie er auch schon in seinen Ausführungen erläutert habe, zu Umsatzverteilungen kommen werde. Welche Ladenlokale davon betroffen sein werden, könne er natürlich heute noch nicht sagen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Den weiteren Zeitplan für die Bauleitplanverfahren erläutert Herr Wodniok:

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

Beschluss Offenlage : 28. September 2011
Durchführung der Offenlage: Mitte Oktober bis Mitte November
Feststellungsbeschluss: 13. Dezember 2011
Rechtskraft der Änderung: März 2012

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

Beschluss Offenlage: 16. November
Durchführung der Offenlage: Anfang Dezember 2011 bis Anfang Januar 2012
Satzungsbeschluss: Februar/März 2012
Rechtskraft: März 2012

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

Abwägungsempfehlung:

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

1.2 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße, 48432 Rheine;

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

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

Abwägungsempfehlung:

Zu 1-3, 11,

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

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

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

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

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

Zu 8: 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.

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

Der Verträglichkeitsanalyse liegen belastbare und aktuelle sekundärstatistische Kaufkraftdaten der IBH, Köln (ehemals BBE, Köln) zugrunde. Die Angaben zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im

Einzelhandelskonzept basieren gleichermaßen auf sekundärstatistischen Daten der BBE, Köln.

Zu 12-14,
17 u. 32:

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist vor dem Hintergrund der Frequenzbringerfunktion für den Kernbereich der Innenstadt, in dem ein solcher Markt bislang nicht vorhanden ist, grundsätzlich positiv zu bewerten. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse von Junker und Kruse (2011, S. 55ff) wurde dargelegt, dass eine strukturelle Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche in Folge der Ansiedlung nicht zu erwarten ist.

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

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

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

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

Zu 15., 16.

- u. 33. tlw.: Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 21. Juni 2011 den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst. Dieser Beschluss wurde am 25. Juni ortsüblich – in der Münsterländischen Volkszeitung – bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis auf die dreiwöchige Frist zur Beteiligung – 30. Juni 2011 bis 21. Juli 2011. Auch der Hinweis auf die Informationsveranstaltung zum 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.
- Zu 18.: Bei dem Areal für die Ems-Galerie handelt es sich um einen Bereich, der bereits vollständig überplant ist. Die Realisierung der durch rechtskräftige Bebauungsplaninhalte vorgezeichneten Bebauung ist jedoch in den letzten Jahren an verschiedenen Gründen gescheitert, so dass in weiten Teilen eine städtebaulich-funktionale Brachfläche entstanden ist. Die Aktivierung dieser Brache folgt dem generellen städtebaulichen Ziel, den Flächenverbrauch – insbesondere von freiem Landschaftsraum – durch die Wiedernutzung von Brachflächen zu minimieren. Dieses Ziel wird mit der Realisierung der Ems-Galerie erreicht. Zusätzlich laufen vielfältige Bemühen der Stadt Rheine – insbesondere auch der EWG – zur Aktivierung der angesprochenen Hertie-Immobilie. Es besteht großes Interesse von Akteuren aus dem Bereich des Einzelhandels, dieses Objekt wieder zu nutzen, diese Aktivitäten scheitern jedoch vorrangig an den beim Eigentümer bestehenden Vorstellungen bezüglich eines Verkaufserlöses bzw. der Miethöhe des Objektes.
- Mit weiteren Schritten auf dem Weg zur Vernetzung der Ems-Galerie und zur Erarbeitung des Rahmenplanes Innenstadt (beides zusammen als Bausteine für eine Qualitätsoffensive Innenstadt Rheine) ist mit einer deutlich besseren Vermarktungsmöglichkeit der Hertie-Immobilie zu rechnen.
- Zu 19.: Der schalltechnischen Beurteilung liegt der Entwurf für die Umgestaltung der Kreuzung Kardinal-Galen-Ring/Münsterstraße zu Grunde. 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.

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

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

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

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

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

Zu 26 und
27: Wie in der Begründung ausgeführt, wird der Hochwasserschutz nicht zurückgenommen, vielmehr erfolgt eine Modifizierung. Die bestehende Hochwasserschutzmauer wird in Teilen zurückgebaut. Die dabei entstehende Differenz zur heutigen Oberkante der Mauer wird

durch mobile Elemente ersetzt. Diese Vorgehensweise ist bereits mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt. Damit ergibt sich insgesamt keine Veränderung des Hochwasserschutzes gegenüber dem jetzigen Zustand.

- Zu 28: 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 29: Es wird festgestellt, dass der städtebauliche Vertrag gegenwärtig erarbeitet wird. Generell ist der Abschluss eines entsprechenden Vertrages jedoch nicht Voraussetzung, um Bauleitpläne zur Rechtskraft zu bringen.
- ZU 33 tlw.: Es ist beabsichtigt, am Standort ein mittel- bis höherpreisiges Fach-einzelhandelsangebot zu etablieren. In diesem Segment weist die Innenstadt von Rheine – wie in der Wirkungsanalyse von Junker und Kruse dargelegt – ein Defizit auf. Im Übrigen kann das Angebotsniveau im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

1.3 Anwälte Strotmann & Schulte, für Eigentümerin x und Bewohner x, Hohe Lucht x, 48431 Rheine;
Stellungnahme vom 20. Juli 2011

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Anwaltsbüro Strotmann & Schulte die Interessen der Familie x vertritt und dass keine Vereinbarung zur Veräußerung des Grundstücks oder zu dessen Optionierung besteht.

Die Geltungsbereiche der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h sind nicht identisch. Während die Flächennutzungsplanänderung – als vorbereitender Bebauungsplan – nur auf die Flächen des geplanten Sondergebietes abzielt, umfasst die Bebauungsplanänderung auch Areale, die – entsprechend der bisherigen Nutzung – auch weiterhin als Kerngebiet ausgewiesen werden. Es handelt sich dabei insbesondere um Grundstücke im Eckbereich Münsterstraße/Emsstraße und Emsstraße/Kettelerufer. Es ist allerdings richtig, dass das Grundstück der Mandantin in beiden Fällen als Sondergebiet „Einkaufszentrum“ dargestellt ist. Damit ist die zukünftige aus städtebaulich-funktionaler Sicht gewünschte Nutzung vorgezeichnet, die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und deren Nutzungen haben jedoch Bestandsschutz.

Die angesprochene raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse bezieht sich insbesondere auf die Auswirkungen des Einkaufszentrums mit maximal 14.000 m² Verkaufsfläche auf die Versorgungsbereiche innerhalb der Stadt Rheine und benachbarter Gemeinden. Es ist dabei – abgesehen vom innerstädtischen Standort – nicht von Bedeutung für die Aussagen des Gutachters, ob bestimmte Grundstücke einbezogen werden oder nicht. Zur Verdeutlichung dieser Aussage wird hier auf das Größenverhältnis der in Frage stehenden Flächen verwiesen:

Die Grundfläche der Ems-Galerie bezieht sich auf rund 14.000 m² Grundstücksfläche, während das Grundstück der Mandantin lediglich 106 m² groß ist.

Auch die Verkehrsuntersuchung „Ems-Galerie“ basiert nicht auf der Einbeziehung bestimmter Grundstücke in das Einkaufscenter, sondern nutzt die maximal zulässige Verkaufsfläche von 14.000 m² als Basis für die eigentliche Analyse. Entscheidend für die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung sind die sich aus der Verkaufsfläche ergebenden Besucher mit PKW und der prognostizierte Lieferverkehr. Weitere wichtige Parameter für die Begutachtung sind die Ein- und Ausfahrten für Besucher und den Andienungsverkehr sowie die Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Verkehrsnetz. Alle genannten Parameter der Verkehrsuntersuchung liegen in ausreichender räumlicher Entfernung zum Gebäude der Mandantin, sodass eine besondere Berücksichtigung des betreffenden Grundstücks nicht notwendig ist. Darüber hinaus ergeben sich – bei Beachtung der im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen (direkte Rechtsabbiegespur auf den Kardinal-Galen-Ring) – keine verkehrstechnischen Probleme bei der Anbindung der Ems-Galerie an das vorhandene Verkehrsnetz.

Bezüglich der Verkehrsführung hat sich gegenüber dem Planungsstand zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung zwischenzeitlich eine Änderung ergeben: die bisher geplante Rechtsabbiegespur auf den Kardinal-Galen-Ring wird zugunsten einer weiteren Fahrspur innerhalb des Straßenraumes der Münsterstraße aufgegeben. An der Erreichbarkeit der „Ems-Galerie“ ändert sich hierdurch jedoch nichts, es sind keine verkehrstechnischen Probleme zu erwarten.

Die angesprochene schalltechnische Untersuchung geht auf alle die Ems-Galerie betreffende Lärmsituationen ein, wobei in Teilen auch das Grundstück der Mandantin mit einbezogen wird:

Bei der Beurteilung der Verkehrslärmsituation werden sowohl der planbedingte Mehrverkehr auf öffentlichen Straßen als auch die bestehende Verkehrslärmsituation im Plangebiet (Lage am Kardinal-Galen-Ring als Hauptachse des innerstädtischen Verkehrs in der Stadt Rheine) berücksichtigt. Als Ergebnis werden Lärmpegelbereiche festgesetzt, für die jeweils bestimmte Schallschutzvorkehrungen vorgegeben werden. In diese Untersuchung ist auch das Grundstück der Mandantin einbezogen worden, sodass durch textliche Festsetzung gesichert wird, dass im Falle u.a. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen bestimmte Schalldämm-Maße bei Bauteilen eingehalten werden müssen, um insbesondere die Schallemissionen des Kardinal-Galen-Ringes auszugleichen.

Auch bei der Betrachtung des Gewerbelärms findet die Nachbarschaft von vorhandenen Gebäuden und der geplanten Ems-Galerie Berücksichtigung. Insbesondere die direkt an die geplante Ems-Galerie angrenzenden Gebäude Münsterstraße 23/25 und Emsstraße 38 werden in der Bewertung des Gewerbelärms (Geräusche des Parkhauses, Geräuschemissionen durch Anlieferverkehr, technische Aggregate und Außengastronomie) direkt analysiert. Auch die innerhalb des Gebäudes der projektierten Ems-Galerie vorgesehenen Wohnungen finden Eingang in die Analyse. Das Grundstück der Mandantin wird dagegen nicht gesondert betrachtet. Der vorliegende schalltechnische Bericht enthält jedoch Vorgaben u.a. bezüglich der Ausgestaltung der Parkdecks (u.a. Art der Fahrbahnoberfläche), Vorgaben bezüglich der Verladung (Begrenzung der Anzahl der Andienungsfälle während der Nachtzeit, Verladung nur bei geschlossenen Toren). Durch die im Gutachten enthaltenen Vorgaben kann sichergestellt werden, dass

die gewerbliche Nutzungen der Ems-Galerie verträglich mit den übrigen geplanten/vorhandenen Nutzungen in der Umgebung ausgestaltet werden können. Die Einhaltung der Vorgaben des Gutachtens wird im Rahmen des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Rheine und dem Investor der Ems-Galerie geregelt. Eine detaillierte Regelung durch Festsetzungen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

Die vorgetragenen Anregungen hinsichtlich einer ggf. erfolgenden Verkürzung der Abstandsflächen und eine Beeinträchtigung des Eigentums durch Verschattung beziehen sich auf Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung. Die Anregungen werden deshalb beim 13. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10 h, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ berücksichtigt.

Die geforderte Beteiligung/Information über das weitere Verfahren wird verwaltungsseitig zugesichert.

1.3 Sonstige Stellungnahmen

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

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

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

Abwägungsempfehlung:

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.

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

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes Bedenken vorgetragen werden. Es wird festgestellt, dass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die notwendigen Trassen für die Telekommunikationslinien bereitgestellt werden. Die angesprochene Abstimmung über ggf. notwendige Verlegung von Trassen ist bereits aufgenommen worden, ein Startgespräch mit allen betroffenen Versorgungsträgern hat bereits im Juni 2011 stattgefunden. Parallel zur Bearbeitung der verbindlichen Bauleitplanung werden die Gespräche weitergeführt. Die Sicherung von Trassen ist eine Voraussetzung zum Beschluss der Offenlage der entsprechenden Bebauungsplanänderung.

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

Stellungnahme vom 06. Juli 2011

Abwägungsempfehlung:

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

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

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

Stellungnahme vom 02. August 2011

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen werden. Die vorgetragenen Anregungen beziehen sich auf Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung zur „Ems-Galerie“. Diese Anregungen werden deshalb im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ berücksichtigt.

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

Stellungnahme vom 15. Juli 2011

Abwägungsempfehlung:

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

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

Stellungnahme vom 14. Juli 2011

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die notwendigen Trassen für die Versorgungsleitungen/Strom bereitgestellt werden. Eine Abstimmung über die notwendige Verlegung von Trassen ist bereits aufge-

nommen worden, ein Startgespräch mit allen betroffenen Versorgungsträgern hat bereits im Juni 2011 stattgefunden. Parallel zur Bearbeitung der verbindlichen Bauleitplanung werden die Gespräche weitergeführt. Die Sicherung von Trassen ist eine Voraussetzung zum Beschluss der Offenlage der entsprechenden Bebauungsplanänderung.

2.7 TBR Technische Betriebe Rheine AöR, 48427 Rheine;
Stellungnahme vom 21. Juli 2011

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass sich die Anregungen der „Verkehrsplanung“ ausschließlich auf Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung beziehen. Diese Anregungen werden deshalb im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10h, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ berücksichtigt.

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

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

Abwägungsempfehlung:

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

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

Abwägungsempfehlung:

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

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

Stellungnahme vom 10. August 2011

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen zur Flächennutzungsplanänderung vorgetragen werden. Die angesprochene Stellungnahme zur Beurteilung des Knotenpunktes B 65/Münsterstraße wird im Rahmen der Beratungen zur Offenlage der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h berücksichtigt. Der Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen wird im Rahmen der Offenlage erneut beteiligt.

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

Stellungnahme vom 17. August 2011

Abwägungsempfehlung:

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

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

Stellungnahme vom 17. August 2011

Abwägungsempfehlung:

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

2.13 Gemeinde Salzbergen, Postfach 1163, 48497 Salzbergen

Stellungnahme vom 23. August 2011

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.

2.14 Samtgemeinde Spelle, Postfach 1164, 48478 Spelle

Stellungnahme vom 26. August 2011

Abwägungsempfehlung:

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

2.15 Stadt Emsdetten, Postfach 12 54, 48270 Emsdetten

Stellungnahme vom 15. September 2011

Abwägungsempfehlung:

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

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

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

chenproduktivität als der Betreiber Real auf, weshalb infolge des Betreiberwechsels ein Umsatzzuwachs anzunehmen ist.

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

Insgesamt wurden die Flächenproduktivitäten im Bestand seitens des Büros Junker und Kruse entsprechend dem geforderten Worst-Case-Ansatz jedoch eher gering angesetzt – auch und insbesondere in Relation zum Vorhaben in Rheine. Es handelt sich somit nach Einschätzung von Junker und Kruse um angemessene und durchaus nicht zu hoch angesetzte Werte für die Innenstadt Emsdetten. Beispielsweise in der Branche Bekleidung / Wäsche wurde seitens Junker und Kruse für die Innenstadt Emsdetten eine unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von (im Mittel) nur 2.700 €/m² angenommen, für das Vorhaben in Rheine hingegen eine von 3.300 €/m². Zusätzlich wurde in einer ergänzenden Stellungnahme (vgl. Junker und Kruse (2011): Anregungen der Stadt Emsdetten im Bauleitplanverfahren – ergänzende Stellungnahme zur raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse eines geplanten Einkaufszentrums in der Innenstadt von Rheine, Dortmund) exemplarisch für die Branche Sport und Freizeit dargelegt, dass auch eine weitere Reduzierung der branchenspezifischen Flächenproduktivitäten in Emsdetten nicht zu einem grundlegend abweichenden Ergebnis der Auswirkungsanalyse führen würde.

- Zu 2: Das Büro Junker und Kruse hat im Rahmen seiner Auswirkungsanalyse eine Auseinandersetzung mit einem Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen vorgenommen. Dabei wurde dargelegt, dass infolge der Vorhabenrealisierung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Emsdetten zu erwarten sind (S. 71 ff). Bei Umsatzumverteilungen von maximal 7% in der Innenstadtleitbranche Bekleidung sind Aufgaben der Modehäuser Roters und Wissing als funktionsfähige Magnetbetriebe, die gut integriert im Kernbereich des Zentrums liegen, nicht zu erwarten. Die sonstigen Magnetbetriebe, Kaufland und K + K, sind nur marginal von den Vorhabenauswirkungen betroffen und werden ebenfalls nicht in ihrem Forbestand gefährdet. In den Branchen Schuhe / Lederwaren sowie Sport und Freizeit verteilen sich die Umsatzumverteilungen von maximal 8% jeweils auf mehrere Anbieter diese Branchen im Haupt- und Nebensortiment, so dass selbst durch die mögliche Einschränkung der Konkurrenzfähigkeit einzelner Anbieter kein strukturelles Problem für den zentralen Versorgungsbereich von Emsdetten resultieren würde (vgl. Wirkungsanalyse, S. 74). Eine exakte Prognose darüber, welche Anbieter im einzelnen am stärksten den Auswirkungen betroffen sein werden, ist hingegen nur bedingt leistbar, da diese u.a. von betriebsinternen Faktoren sowie auch der konkreten Anbieterstruktur des Vorhabens Ems-Galerie abhängen wird.
- Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die von der Stadt Emsdetten genannten Umsatzumverteilungen von „8-9%“ nicht der Wirkungsanalyse entstammen, sondern einer ergänzend vorgenommenen Berechnung des

Büros Junker und Kruse (vgl. Junker und Kruse (2011): Anregungen der Stadt Emsdetten im Bauleitplanverfahren – ergänzende Stellungnahme zur raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse eines geplanten Einkaufszentrums in der Innenstadt von Rheine, Dortmund) auf Basis der von der Stadt Emsdetten in Eigenregie erhobenen Verkaufsflächen der Innenstadt. Diese ergänzenden Berechnungen und Bewertungen erfolgten abseits einer inhaltlichen Auseinandersetzung mit den Diskrepanzen der Verkaufsflächenzahlen.

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

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

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

2.16 Sonstige Stellungnahmen

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

Kreis Steinfurt, Steinfurt
IHK Nord Westfalen, Münster
Amprion GmbH, Dortmund (220- und 380-kV-Netz-Betreiber)
Thyssengas GmbH, Dortmund

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

II. Offenlegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: "Ems-Galerie", nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen ist.

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

Der Änderungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 1593 und 1549, durch die Ostseite der Straße „Im Katthagen“, durch die Südseite der Emsstraße, durch die Ostseite der Straße „Im Coesfeld“, durch die Nordseite des Flurstücks 157, durch die Ostseite des Flurstücks 157,

durch die Südseite der Flurstücke 155 und 159, durch die Westseite
des Flurstücks 164, durch die Nordseite der Flurstücke 557 und 703,
im Osten: durch die Westseite der Ems,
im Süden: durch die Nordseite des Kardinal-Galen-Ringes,
im Westen: durch die Ostseite der Münsterstraße.

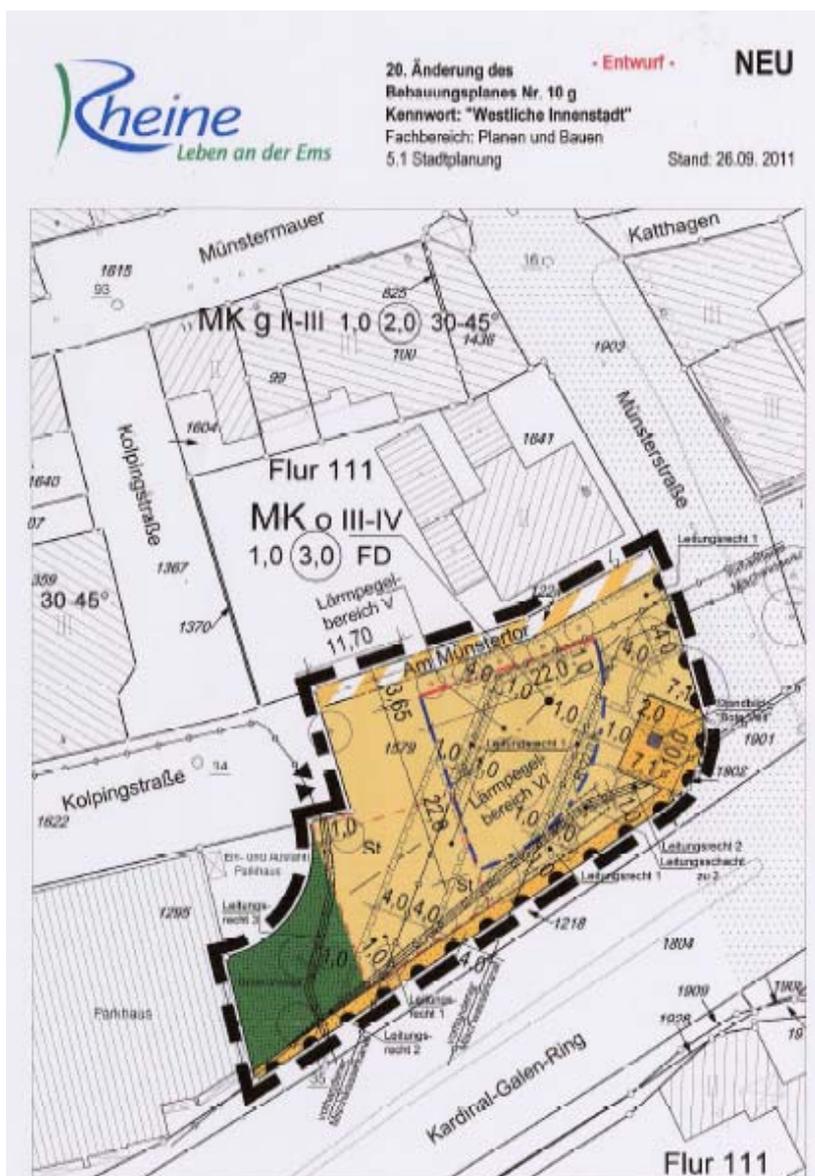
Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 111, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 8. 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10 g,
Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine**
I. Änderungsbeschluss
II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit
III. Offenlegungsbeschluss
Vorlage: 304/11

02:19:25

Herr Wodniok erläutert den Ausschussmitgliedern die aufgrund letzter Abstimmungsgesprächen kurzfristig notwendig gewordenen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 10g anhand des beigefügten Planes und eines schriftlichen Vermerkes. (Anlage 2 der Niederschrift)



Der Ausschuss billigt die aufgezeigten Änderungen und willigt ein, den Beschluss verändert zu fassen.

Herr Kuhlmann ergänzt, dass die Änderungen mit dem Investor abschließend besprochen wurden und dieser zugestimmt habe.

Herr Löcken regt an, dem neu entstehenden Haus den Namen „Münstertorhaus“ zu geben.

Geänderter Beschluss:

I. Änderungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB den Bebauungsplan Nr. 10 g, Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zu ändern.

II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Diese Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung un g. Sie setzt eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha fest.

Diese Bebauungsplanänderung begründet oder bereitet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen vor. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete).

Mit der Erfüllung der oben genannten Voraussetzungen kann diese Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Die nunmehr anstehende beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes wird mit amtlicher Bekanntmachung ortsüblich bekannt gegeben, sodass die Bürger bereits im Vorfeld der Offenlage Gelegenheit bekommen, sich zu informieren (§ 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB).

Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird verzichtet. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung planbedingter Umweltauswirkungen wird abgesehen. Die Eingriffe, die auf Grund der Änderung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; damit entfällt die Ausgleichsverpflichtung.

III. Offenlegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf der 20 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g, Kennwort: „Westliche Innenstadt“, der Stadt Rheine mit den nachfolgend genannten Änderungen nebst beigefügter Begründung öffentlich auszulegen ist.

- Leitungsrecht „2“ zugunsten der Telekom und Uniyimedia
- .Aufgabe des Gehrechtes zwischen Kolpingstraße und Kardinal-Galen – Ring
- Leitungsrecht „3“ zugunsten der Stadtwerke
- Reduzierung der Stellplatzfläche
- Aktualisierung der Baumstandorte
- **Einschließlich entsprechender Änderung der Begründung**

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.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1224,
im Osten: durch die Ostseite der Münsterstraße,
im Süden: durch die Nordseite des Kardinal-Galen-Ringes,
im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 1579 und 1224.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 111, Gemarkung Rheine-Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 9. 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 d,
Kennwort: ".Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine**
- I. Beratung der Stellungnahmen**
- 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1
BauGB**
i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**
i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB
- II. Offenlegungsbeschluss**
Vorlage: 305/11

02:27:31

Die Ausschussmitglieder können den Ausführungen in der Vorlage so folgen.

Beschluss:

I. Beratung der Stellungnahmen

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

i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Es wird festgestellt, dass aus der Öffentlichkeit keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB

2.1 LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster;

Stellungnahme vom 27. Juni 2011

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass der Änderungsentwurf bereits einen Hinweis auf mögliche archäologische Funde/Befunde/Bodendenkmäler enthält. Da seitens der LWL-Archäologie für Westfalen mit umfangreicheren Voruntersuchungen gerechnet wird, wird die bisher im Hinweis enthaltene 2-Wochen-Frist für die Bekanntgabe von ersten Erdbewegungen auf 2 Monate erhöht.

2.2 Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH, 48427 Rheine;

Stellungnahme vom 14. Juni 2011

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen vorgetragen werden. Bezüglich der angesprochenen Leitungstrassen ist festzustellen, dass alle Leitungen außerhalb von überbaubaren Flächen liegen, der Fortbestand ist damit gesichert auch wenn das im Änderungsbereich noch freie Baufeld durch eine Bebauung geschlossen werden sollte.

2.3 Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass von Seiten der übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

II. Offenlegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 d, Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung öffentlich auszulegen ist.

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.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1572,
- im Osten: durch Straße „An der Stadtkirche“,
- im Süden: durch die in der Örtlichkeit vorhandene Kirchhofsmauer auf dem Flurstück 1572,
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 1391.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 122, Gemarkung Rheine-Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**10. Bebauungsplan Nr. 298, Kennwort: "Wohnpark Dutum - Teil E",
der Stadt Rheine
- Vorstellung der Bebauungsstruktur
Vorlage: 342/11**

02:28:10

Herr Aumann stellt anhand von Plänen den städtebaulichen Entwurf des Wohnparks Dutum Teil E den Ausschussmitgliedern vor. Er erläutert, die Grundintention des Entwurfs, eine ablesbare Ordnung im Neubaugebiet zu schaffen, um einzelne charaktervolle Wohnquartiere auszubilden. Dies solle insbesondere mit Bebauungsdichte, Haustyp, Erschließung und Grünzug erreicht werden. Zur Neuenkirchener Straße hin seien Mehrfamilienhäuser geplant, im unteren Teil mehr Einfamilienhäuser. Zur Sicherung einer hohen Wohnzufriedenheit in den Quartieren bietet ein durchgehender Grünzug eine perfekte Durchgängigkeit für Fußgänger und Radfahrer.

Herr Dewenter äußert Bedenken bezüglich der zwingend zweigeschossigen Festlegung für die Häuser entlang der Zeppelinstraße und schlägt Herrn Aumann eine Ortsbesichtigung vor.

Beschluss:

Die Ausschussmitglieder nehmen die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**11. Ausweisung eines Windvorranggebietes aus stadtentwicklungspolitischer Sicht
Vorlage: 361/11**

02:50:00

Herr Kuhlmann erläutert einleitend, dass die Nachfrage nach Windvorranggebieten stetig steige. Um die städtebauliche Ordnung weiterhin sichern zu können, sei es nötig, dass die Verwaltung einen Vorschlag für weitere Windkonzentrationszonen auf städtischem Gebiet erarbeite.

Herr Bonk begrüßt diese Entwicklung und hält die Unterstützung der Interessensgemeinschaften für Windparks für notwendig und wünschenswert.

Herr Löcken sieht die Stärkung der heimischen Wertschöpfung in diesem Zusammenhang als wichtig an.

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung, Windpotenzialflächen (mögliche neue Konzentrationszonen für Windkraftanlagen) im Stadtgebiet aufzuzeigen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

12. Einwohnerfragestunde (spätestens um 19:00 Uhr)

02:06:15

Es werden keine Anfragen gestellt.

13. Anfragen und Anregungen

02:57:48

Es werden keine Anfragen gestellt.

Ende öffentlicher Teil: 20:00 Uhr

Ende der Sitzung:

20:50 Uhr

Horst Dewenter
Ausschussvorsitzender

Anke Fischer
Schriftführerin

