

Niederschrift STEWA/025/2011

über die öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des
Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"
der Stadt Rheine
am 07.12.2011

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 16:00 Uhr im Sitzungssaal 126 des Neuen Rathauses.

Anwesend als

Vorsitzender:

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

Mitglieder:

Herr José Azevedo	CDU	Ratsmitglied
Herr Dominik Bems	SPD	Sachkundiger Bürger
Herr Udo Bonk	CDU	Ratsmitglied
Herr Jürgen Gude	CDU	Ratsmitglied
Frau Elisabeth Lietmeyer	SPD	Ratsmitglied / 2. Stellv. Vorsitzende
Herr Günter Löcken	SPD	Ratsmitglied / 1. Stellv. Vorsitzender
Herr Jörg Niehoff	FDP	Ratsmitglied
Herr Josef Niehues	CDU	Ratsmitglied
Herr 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
Christian Kaisal

Herr Alfred Holtel FDP

Vertretung für Herrn Dr.
Rudolf Koch

Herr Michael Reiske BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Vertretung für Herrn
Robert Grawe

Herr Kurt Wilmer SPD

Vertretung für Frau Peg-
gy Fehrmann

Verwaltung:

Herr Jan Kuhlmann

Erster Beigeordneter

Herr Werner Schröer

Fachbereichsleiter FB 5

Frau Anke Fischer

Schriftführerin

Entschuldigt fehlen:

Herr Dewenter eröffnet die heutige Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Vor Eintritt in die Tagesordnung des öffentlichen Teils wird Top 1 von der Tagesordnung genommen.

Öffentlicher Teil:

1. **Niederschrift Nr. 23 über die öffentliche Sitzung am 16.11.2011**

2. **Informationen, Eingaben und Bericht der Verwaltung über die Ausführung der in der öffentlichen Sitzung am 30.11.2011 gefassten Beschlüsse**

3. **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**
- Vorlage: 401/11

Beschluss:

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

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 abschließender 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 1.3 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X, 48432 Rheine;**
E-Mail vom 13. Oktober 2011, 15:09 Uhr

Abwägungsempfehlung:

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.5 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X, 48432 Rheine;
E-Mail vom 16. Oktober 2011, 18:03 Uhr

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 Zustimmung der Bezirksplanungsbehörde und der IHK zum Konzept kommentiert. 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.6 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X, 48432 Rheine;
E-Mail vom 11. Oktober 2011, 14:13 Uhr

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 Flächennutzungs-

planes, 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 m² 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 m² liegt geringfügig unterhalb des Wertes von 14.000 m² 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 m² Verkaufsfläche bleibt deutlich unterhalb dieser 10%-Marke, sodass die Verkehrsuntersuchung eindeutig für die Absicherung einer Verkaufsfläche von 14.000 m² 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.10 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X, 48432 Rheine;
E-Mail vom 17. Oktober 2011, 18:31 Uhr

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 Maßnah-

men 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 Wirkungsanalyse 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.11 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X, 48432 Rheine;
E-Mail vom 19. Oktober 2011, 11:15 Uhr

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, Hochwassersituationen oder sonstigen Extremereignissen auf Grund des Klimawandels auf dem jetzigen Niveau gegen diese Naturereignisse gesichert. Eine Verschlechterung des Hochwasserschutzes erfolgt somit nicht.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.13 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X, 48432 Rheine;
E-Mail vom 18. Oktober 2011, 17:05 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Siehe Abwägung Punkt 1.7

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.14 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X, 48432 Rheine;
E-Mail vom 21. Oktober 2011, 10:34 Uhr

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 BauN-VO 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 m² 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 Innen-

stadt 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, das 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 stellen 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.15 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X, 48432 Rheine;
E-Mail vom 23. Oktober 2011, 11:29 Uhr

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 m² gestartet, die vorgetragene Anregung – 12.000 m² 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 m² Verkaufsfläche. Die Darstellung, dass lediglich 12.000 m² berücksichtigt worden sind, ist falsch.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

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 m² 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 m² 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.17 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X, 48432 Rheine;
E-Mail vom 24. Oktober 2011, 8:42 Uhr

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.18 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X, 48432 Rheine;
E-Mail vom 24. Oktober 2011, 16:17 Uhr

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 m² 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 m² zu Grunde. Es ist deshalb falsch zu behaupten, dass lediglich ein Wert von 10.000 m² 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 bestimmbaren 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 - Gestaltungsbeirat, 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 Unverteilungen 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.19 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X, 48432 Rheine;
E-Mail vom 11. Oktober 2011, 13:29 Uhr

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 m² 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.20 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X, 48432 Rheine;
E-Mail vom 11. Oktober 2011, 13:47 Uhr

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 „eingeräumt“, 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.21 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X, 48432 Rheine;
E-Mail vom 11. Oktober 2011, 14:01 Uhr

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) kompati-

bel 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).

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.22 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X, 48432 Rheine;
E-Mail vom 24. Oktober 2011, 19:01 Uhr

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 Verkehrsführung 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.23 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X, 48432 Rheine;
E-Mail vom 25. Oktober 2011, 13:37 Uhr

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 zu-

ständige 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 angesprochne 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.24 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X, 48432 Rheine;
E-Mail vom 25. Oktober 2011, 13:44 Uhr

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 m² ausgeht, wird widersprochen: in der angesprochenen Verkehrsuntersuchung wurde als Eingangsgröße u. a. für den Einzelhandel von einer Verkaufsfläche von 13.925 m² 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 Änderungsbe-
reich 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 Grundstück 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 ein-

schlägigen Festsetzungen in den beiden Bebauungsplänen unabhängig vom jeweiligen Flächeneigentum getroffen werden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.25 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X, 48432 Rheine;
E-Mail vom 26. Oktober 2011, 7:55 Uhr

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 m² 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)

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

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 Planun-

gen, 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.27 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X, 48432 Rheine;
E-Mail vom 26. Oktober 2011, 8:09 Uhr

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 vorhandenen Stellplätze weitgehend aufgegeben werden. Der entsprechende Parksuchverkehr 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.

sichtigen. 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.28 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X, 48432 Rheine;
E-Mail vom 25. Oktober 2011, 13:51 Uhr

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 Rheiner 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 Kaufkraftvolumen 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.29 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X, 48432 Rheine;
E-Mail vom 27. Oktober 2011, 05:37 Uhr

Abwägungsempfehlung:

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.30 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X, 48432 Rheine;
E-Mail vom 27. Oktober 2011, 09:56 Uhr

Abwägungsempfehlung:

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

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 m² auf insgesamt 1.197,97 m² 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, von 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

Zum Abzug der Heeresflieger aus Bentlage: Vgl. 1.7

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.33 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X, 48432 Rheine;
E-Mail vom 2. November 2011, 9:24 Uhr

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

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 Verfah-

rensschritten 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 zeichnerischen 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 m² 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 absichert 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 m² Verkaufsfläche (exakt 13.925 m²) 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“ vorgetragenen 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

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 m² 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 m² 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 m² 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 m² Verkaufsfläche gearbeitet. Der Wert von 9.000 m² Verkaufsfläche erscheint in der Wirkungsanalyse im folgenden Zusammenhang: „Die vorliegende Vorhabenkonzeption sieht mit rd. 9.000 m² Verkaufsfläche einen klaren Schwerpunkt im Bereich Bekleidung, Sport und Schuhe vor.“ Es wird deutlich, dass der Wert von 9.000 m² 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 m² 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 m² ausgegangen. Der Wert von 13.925 m² liegt geringfügig unterhalb des Wertes von 14.000 m² 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 m² Verkaufsfläche bleibt deutlich unterhalb dieser 10%-Marke, sodass die Verkehrsuntersuchung eindeutig für die Absicherung einer Verkaufsfläche von 14.000 m² 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 Baulastträger 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass die Ergebnisse der angesprochenen Untersuchung nicht direkt auf die Situation in Rheine übertragen werden können, da schon die Eingangsparameter 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.37 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X, 48432 Rheine;
E-Mail vom 4. November 2011, 10:14 Uhr

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 vorgetragene 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, dass 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 Besatz des Standortes. Ein zweites wichtiges Kriterium für den Besatz 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.38 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X, 48432 Rheine;
E-Mail vom 9. November 2011, 15:14 Uhr

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.39 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X,, 48432 Rheine;
E-Mail vom 10. November 2011, 10:44 Uhr

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.40 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße X, 48432 Rheine;
E-Mail vom 10. November 2011 16.56 Uhr

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.41 Sonstige Stellungnahmen

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.2 Stadt Emsdetten, Postfach 12 54, 48270 Emsdetten;

Stellungnahme vom 10. November 2011

Abwägungsempfehlung:

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

Darüber hinaus thematisiert die Stadt Emsdetten die Umsatzzahlen. Hier ist aus Sicht des Büros Junker und Kruse erneut zu betonen, dass die zur Umsatzermittlung in Emsdetten durch das Büro Junker und Kruse angesetzten Flächenproduktivitäten bereits unterdurchschnittlich ausfallen – auch und insbesondere in Relation zu den erzielbaren Werten des Vorhabens in Rheine – und somit dem geforderten Worst-Case-Ansatz entsprechen. Auch gegenüber den im Einzelhandelsentwicklungskonzept des Büros Junker und Kruse aus dem Jahr 2004 angesetzten Zahlen wurde für die Stadt Emsdetten in vielen Branchen ein Rückgang der Flächenproduktivitäten angenommen. Beispielsweise in der Branche Bekleidung wurde bei einer weitestgehend identischen Gesamtverkaufsfläche (9.800 m² im Jahr 2002, 9.400 m² im Jahr 2011) von Junker und Kruse im Jahr 2011 ein um 16 % geringeres Umsatzvolumen angesetzt (25,4 Mio. Euro statt 30,4 Mio. Euro). Dies entspricht einem Rückgang der durchschnittlichen Flächenproduktivität um 13 %.

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

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.3 Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Münsterland, Postfach 1641, 48636 Coesfeld;
Stellungnahme vom 4. November 2011

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.4 TBR Technische Betriebe Rheine AöR, 48427 Rheine;
Stellungnahme vom 18. Oktober 2011

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Stellungnahme vom 24. Oktober 2011

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.6 Gemeinde Salzbergen, Postfach 1163, 48497 Salzbergen

Stellungnahme vom 17. Oktober 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.7 Samtgemeinde Spelle, Postfach 1164, 48478 Spelle

Abwägungsempfehlung:

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.8 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.9 LWL Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7. 48157 Münster

Außenstelle Münster, Stellungnahme vom 14. November 2011

Abwägungsempfehlung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden – nach noch durchzuführenden Abstimmungsge-
sprächen – erforderliche textliche Festsetzungen in den Planentwurf übernom-
men.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.10 Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass von Seiten der nachfolgend genannten übrigen Behör-
den und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine weiteren abwägungsrelevan-
ten 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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

4. **13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine**
 - I. **Beratung der Stellungnahmen**
 1. **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**
 2. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

II. Offenlegungsbeschluss

Vorlage: 386/11

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

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.2 Einwohner X Stadt Rheine, Sacharowstraße X, 48432 Rheine; 33 E-Mails, eingegangen in der Zeit vom 17. – 22. 07. 2011 Anmerkung: Zur Vereinfachung werden die 33 Stellungnahmen unter der Ordnungsnummer 1.2 zusammengefasst und entsprechend der Anzahl durchnummeriert.

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 beschlossener Einzelhandelskonzept.

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

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

Das prozentuale Verhältnis von großflächigem Einzelhandel zu kleineren Betrieben stellt für sich alleine genommen ohne Bezug zur räumlichen Verteilung keinen Maßstab für eine tragfähige Einzelhandelslandschaft dar. Generell ist der im Marktgeschehen zu beobachtende Trend zu größeren Verkaufsflächen pro Ladeneinheit ungebrochen. Die räumliche Verteilung von groß- und kleinflächigen Ladeneinheiten im Stadtgebiet Rheine ist sehr stabil (s. aktuelles EHVK). 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 – Funktionseinschränkungen untergeordneter zentraler Versorgungsbereiche sind mit dem Ziel der Stärkung des Hauptzentrums abzuwägen.

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

Die Personalstruktur am Bundeswehrstandort Rheine umfasst nach Angaben des Bundeswehrdienstleistungszentrums Münster insgesamt ca. 2.120 beschäftigte Personen. Hierunter befinden sich rd. 1.700 Soldaten und rd. 400 Zivilbeschäftigte. Bei genauerer Be-

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

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

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

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

Zu 12-14,
17 u. 32:

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

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

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

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

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

Zu 15., 16.
u. 33. tlw.:

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 21. Juni 2011 den Beschluss zur

Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst. Dieser Beschluss wurde am 25. Juni ortsüblich – in der Münsterländischen Volkszeitung – bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis auf die dreiwöchige Frist zur Beteiligung – 30. Juni 2011 bis 21. Juli 2011. Auch der Hinweis auf die Informationsveranstaltung zum 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. Beleg hierfür ist insbesondere die Anlage 4 des betreffenden Gutachtens, in der die berücksichtigte Verkehrsführung eindeutig dargestellt ist.

Zwischenzeitlich hat sich die Planung für die Verkehrsführung insofern geändert, als die ursprünglich geplante separate Rechtsabbiegespur über das Grundstück „Bote Veit“ zugunsten eines vierspurigen Ausbaus der Münsterstraße aufgegeben wird. Die 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 Änderungsverfahrens. Unabhängig davon wird der noch erforderliche Grunderwerb für Verkehrsflächen sowie die Herstellung von Verkehrsflächen im Rahmen des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages bzw. im Rahmen der Kaufverträge zu städtischen Flächen geregelt.

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

Zu 26 und
27:

Wie in der Begründung ausgeführt, wird der Hochwasserschutz nicht zurückgenommen, vielmehr erfolgt eine Modifizierung. Die bestehende Hochwasserschutzmauer wird in Teilen zurückgebaut. Die dabei entstehende Differenz zur heutigen Oberkante der Mauer wird durch mobile Elemente ersetzt. Diese Vorgehensweise ist bereits mit

der zuständigen Fachbehörde abgestimmt. Damit ergibt sich insgesamt keine Veränderung des Hochwasserschutzes gegenüber dem jetzigen Zustand.

Zu 28: Es wird nicht deutlich, in welchem Zusammenhang das Fehlen eines Gestattungsvertrages moniert wird. Unabhängig davon ist festzustellen, dass es im Rahmen der Erarbeitung von Bauleitplänen nicht zwingend erforderlich ist, Gestattungsverträge abzuschließen.

Zu 29: Es wird festgestellt, dass der städtebauliche Vertrag gegenwärtig erarbeitet wird.

ZU 33 tlw.: Es ist beabsichtigt, am Standort ein mittel- bis höherpreisiges Fach-einzelhandelsangebot zu etablieren. In diesem Segment weist die Innenstadt von Rheine – wie in der Wirkungsanalyse von Junker und Kruse dargelegt – ein Defizit auf. Im Übrigen kann das Angebotsniveau im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h lediglich die Verkehrsflächen festgesetzt werden. Der eigentliche Ausbau der Straßen wird durch ein separates Planverfahren festgelegt. Im Rahmen dieses Verfahrens besteht die Möglichkeit, die vorgetragene Anregung bezüglich der Bereitstellung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum zu berücksichtigen. Die Anregung wird verwaltungsseitig an die TBR weitergeleitet als für den Straßenausbau zuständige Stelle.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

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

Zu 2) Bezüglich der Lage der Stütze für den Eingangsbereich ist festzustellen, dass aus städtebaulicher Sicht sehr wohl der Standort ange-

bracht ist. Die Stütze schließt das Dach architektonisch ab, sie trägt – sowohl statisch als auch optisch – die Last des Daches auf den Boden.

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

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

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

Die Planungen zur Ems-Galerie sind das Endergebnis eines langen Planungsprozesses zur Entwicklung des Areals „Im Coesfeld“. Dabei

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

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

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

Zu 4-5) Bei der Beurteilung der Zulässigkeit der im Planentwurf festgesetzte Geschossigkeit ist auf die gegenwärtig bereits bestehenden planungsrechtlichen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 10 h hinzuweisen: die für den in Frage stehenden Bereich geltenden Inhalte der 11. Änderung des Bebauungsplanes sieht bereits eine maximal III-geschossige Bauweise in geschlossener Form an der Nachbargrenze vor. Die Zulässigkeit einer III-geschossigen, geschlossenen Bauweise ist auch nicht erst im Rahmen der 11. Änderung planungsrechtlich gesichert worden, sondern diese Festsetzung fand sich bereits im Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahre 1976. Diese bestehende rechtliche Situation wird durch die Inhalte der 13. Änderung nicht verändert. Die Vorgabe bezüglich der maximal zulässigen Geschossigkeit bleibt mit „III“ unverändert, es erfolgt lediglich zusätzlich die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe. Es wird deutlich, dass durch das Änderungsverfahren keine Änderung der planungsrechtlichen Vorgaben - bezogen auf Geschossigkeit und zulässiger Grenzbebauung - im Bereich Emsstraße/Im Coesfeld ergibt. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es sich um Kerngebietsflächen handelt, in denen nach BauNVO das allgemeine Wohnen nur ausnahmsweise zulässig ist. Kerngebiete dienen vorrangig der Unterbringung von gewerblichen Einheiten, das Wohnen spielt nur eine untergeordnete Rolle. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass in den Wohnungen gegenwärtig keine Bewohner gemeldet sind (aktuelles Melderegister der Stadt Rheine) und es seitens des Mandanten Überlegungen (Bauantrag aus dem Jahr 2009) gegeben hat, die Flächen zu Büroflächen umzunutzen. Dieses Vorhaben scheiterte jedoch an dem Nachweis der hierfür notwendigen Stellplätze. Es wird deshalb insgesamt keine Notwendigkeit gese-

hen, die bestehenden Festsetzungen bezüglich einer dreigeschossigen Bauweise zu revidieren.

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

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

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

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

Insgesamt wird deutlich, dass es nicht erforderlich ist, die bestehende schalltechnische Untersuchung zu überarbeiten oder zu vertiefen, da im Rahmen der Bauleitplanverfahren der generelle Nachweis vorliegt, dass die „Ems-Galerie“ in Bezug auf die Emissionen in einer Weise errichtet werden kann, die nicht zu Überschreitungen der einschlägigen Grenzwerte führt. Im Rahmen notwendiger Baugenehmigungsverfahren werden zusätzlich mögliche weitere Details einer

Begutachtung unterzogen, sofern die entsprechenden Sachverhalte nicht bereits durch das bestehende Gutachten abgedeckt werden. Auch die Einhaltung der Vorgaben – sowohl aus dem verbindlichen Bauleitplan als auch aus dem städtebaulichen Vertrag – wird im Rahmen der möglichen Erteilung von Baugenehmigungen nachgehalten.

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

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

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

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

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

- Zu 1: Der Anregung wird gefolgt, die Ausweisung für den Baublock Münsterstraße/Emsstraße/Katthagen/Münsterstraße Hausnummer 25 wird dahingehend angepasst, dass auch der Innenbereich mit maximal III-Vollgeschossen bebaut werden kann (bisherige Festsetzung: I-Vollgeschoss)
- Zu 2: Der Anregung wird gefolgt, die Festsetzung „Garage“ aus der Plandarstellung entfernt.
- Zu 3: Der Anregung wird in der Weise gefolgt, als die verbleibende Verkehrsfläche der Straße „Katthagen“ auf mindestens 6,00 m verbreitert wird. Damit wird eine ungehinderte Zufahrt – zumindest für PKW – zur im Bebauungsplan und durch Umlegungsregelung festgesetzten Geh- und Fahrrechten im Blockinnenbereich gesichert. Über diese interne Erschließung wird auch weiterhin die rückwärtige Anfahrbarkeit für Stellplätze sowohl für das Grundstück Münsterstraße 23 und 25 als auch für das Grundstück Emsstraße 30 und 32 gesichert. Die Andienung für die in den Gebäuden vorhandenen geschäftlichen Nutzungen ist entsprechend der derzeitigen Regelung auch weiterhin über die Fußgängerzone Emsstraße bzw. Münsterstraße gesichert. Damit ist insgesamt die Erschließung gesichert.
- Zu 4: Bei der Beurteilung der Verkehrslärmsituation werden sowohl der planbedingte Mehrverkehr auf öffentlichen Straßen als auch die bestehende Verkehrslärmsituation im Plangebiet (Lage am Kardinal-Galen-Ring als Hauptachse des innerstädtischen Verkehrs in der Stadt Rheine) berücksichtigt. Als Ergebnis werden Lärmpegelbereiche festgesetzt, für die jeweils bestimmte Schallschutzvorkehrungen vorgegeben werden. Nach den Ergebnissen der entsprechenden schalltechnischen Beurteilung sind die in Frage stehenden Grundstücke hiervon auf Grund der Entfernung zum Kardinal-Galen-Ring als Hauptschallquelle nicht betroffen.

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

Der vorliegende schalltechnische Bericht enthält Vorgaben u. a. bezüglich der Ausgestaltung der Parkdecks (u. a. Art der Fahrbahnoberfläche), Vor-

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

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

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

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

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

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

Das Konzept der Ems-Galerie ist nicht als geschlossenes Center geplant. Es soll ein offenes Center entstehen, wobei sich das „offen“ auch auf die interne Erschließung bezieht: Die beiden Hauptachsen werden lediglich mit einem Glasdach

als Witterungsschutz versehen, grundsätzlich besteht jedoch die Möglichkeit, der natürlichen Belichtung. Eine Tageslichtnutzung ist damit gegeben.

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

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

Die Stellplätze innerhalb der Ems-Galerie werden – nach Aussagen des Investors – sowohl bezüglich der Fahrbahngassen- und der Stellplatzbreite optimiert, um die Annahme der Parkplätze durch Besucher und Kunden zu gewährleisten. Die mangelnde bauliche Gestaltung des Parkhauses „Zentrum“ führt soll hier nicht übernommen werden. Die Anzahl der Stellplätze steht zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch noch nicht exakt fest. Hier ist auf das Bauantragsverfahren zu verweisen. Es lässt sich jedoch zum jetzigen Zeitpunkt schon sagen, dass die sich aus den einschlägigen Vorgaben ergebende Stellplatzzahl nicht vollständig realisiert werden wird. Vielmehr wird über ein spezielles Gutachten der Stellplatzbedarf ermittelt, wobei bereits in der Innenstadt und der direkten Nachbarschaft vorhandene Stellplatzanlagen und die gute Erreichbarkeit mit ÖPNV-Einrichtungen Berücksichtigung finden.

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

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

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.7 Sonstige Stellungnahmen

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

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

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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 werden wie folgt berücksichtigt.

Städtebauliche Dominante im Bereich Hohe Lucht:

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

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

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

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

Gestaltung der Anschlusspunkte Baudenkmal Münsterstraße und 37 und Ems-Galerie

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

Weitere Abstimmung der Ems-Galerie

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**2.6 RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Naendorf 82,
48629 Metelen;**
Stellungnahme vom 14. Juli 2011

Abwägungsempfehlung:

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

Verkehrsplanung:

Zu 1: Zwischenzeitlich ist die separate Rechtsabbiegespur über das Grundstück „Bote Veit“ zugunsten einer weiteren Spur im Straßenraum der Münsterstraße aufgegeben worden, die entsprechende Fläche wird aus dem Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h herausgenommen. Die geforderte Anpassung an den in der Örtlichkeit vorhandenen Ausbau der Verkehrswege kann damit nicht im Rahmen dieses Änderungsverfahrens berücksichtigt werden.

Zu 2: Die o. g. neue Verkehrsführung ist zwischenzeitlich mit Straßen NRW als zuständiger Straßenbaulastbehörde abgestimmt worden. Als Ergebnis ist festzustellen, dass die ursprünglich geplante separate Rechtsabbiegespur über das Grundstück „Bote Veit“ zugunsten einer weiteren Fahrspur im Straßenraum der Münsterstraße aufgegeben worden ist. Mit dieser neuen Verkehrsführung entfällt der angesprochene neuralgische Punkt für Fußgänger und Radfahrer. Die Aufweitung der Münsterstraße und die Aufgabe

der separaten Rechtsabbiegespur werden in den Planentwurf übernommen.

- Zu 3: Da die genannte Fläche nicht mehr im Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h liegt, kann der Forderung nach einem Zu- und Abfahrtsverbot nicht gefolgt werden.
- Zu 4: Der Anregung wird in der Weise gefolgt, als ein entsprechender textlicher Hinweis in den Änderungsentwurf aufgenommen wird und zusätzlich eine Absicherung über den städtebaulichen Vertrag erfolgt.
- Zu 5: Der Anregung wird gefolgt, der verbleibende Straßenraum der Straße „Katthagen“ wird auf ein Maß von 6,00 m verbreitert.
- Zu 6: Der Anregung wird gefolgt, im Rahmen des noch abzuschließenden Kaufvertrages wird die Kostenübernahme für Umbaumaßnahmen/Anpassungen von öffentlichen Flächen geregelt.

Entwässerung

Wahl des Entwässerungssystems

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

Lage des Mischwassersammlers

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

Entwässerung der angrenzenden Gebäude in der Münsterstraße

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

Kosten der Planung

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

Fazit

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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 entsprochen. In den Änderungsentwurf zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ werden entsprechende textliche Hinweise aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Stellungnahme vom 10. August 2011

Abwägungsempfehlung:

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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)

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

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

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

troffen sein werden, ist hingegen nur bedingt leistbar, da diese u. a. von betriebsinternen Faktoren sowie auch der konkreten Anbieterstruktur des Vorhabens Ems-Galerie abhängen wird.

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

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

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

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

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

Darüber hinaus thematisiert die Stadt Emsdetten die Umsatzzahlen. Hier ist aus Sicht des Büros Junker und Kruse erneut zu betonen, dass die zur Umsatzermittlung in Emsdetten durch das Büro Junker und Kruse angesetzten Flächenproduktivitäten bereits unterdurchschnittlich ausfallen – auch und insbesondere in Relation zu den erzielbaren Werten des Vorhabens in Rheine – und somit dem geforderten Worst-Case-Ansatz entsprechen. Auch gegenüber den im Einzelhandelsentwicklungskonzept des Büros Junker und Kruse aus dem Jahr 2004 angesetzten Zahlen wurde für die Stadt Emsdetten in vielen Branchen ein Rückgang der Flächenproduktivitäten angenommen. Beispielsweise in der Branche Bekleidung wurde bei einer weitestgehend identischen Gesamtverkaufsfläche (9.800 m² im Jahr 2002, 9.400 m² 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 be-

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

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.16 Stadt Steinfurt, Postfach 2480, 48553 Steinfurt

Stellungnahme vom 20. Juli 2011

Abwägungsempfehlung:

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

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

Zu 2: Die Flächenproduktivitäten des Vorhabens wurden auf Basis der Analysen der lokalen Angebots- und Nachfragesituation geschätzt (vgl. Kap. 4 und 5 der Wirkungsanalyse). Diese Analysen verdeutlichen eine bereits relativ ausgeprägte Wettbewerbssituation in der Branche Bekleidung in Rheine

und Umland, was sich auch in eher geringen Flächenproduktivitäten des Bestandes in dieser Branche von durchschnittlich ca. 2.800 Euro / m² widerspiegelt. Vor diesem Hintergrund stellt die für das Vorhaben in dieser Branche angesetzte Flächenproduktivität von 3.300 Euro /m² nach Einschätzung des Büros Junker und Kruse einen lokal angemessenen Worst-Case-Wert dar.

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

Die dem Einzelhandelskonzept Steinfurt (Junker und Kruse, 2009, S. 9) entnommene Flächenproduktivität von 3.400 bis 4.000 Euro / m² stellt einen stärker pauschalen und ebenfalls bewusst hoch angesetzten Wert dar, der im Einzelhandelskonzept für eine exemplarische Ermittlung der Maximalgrößen einzelner Betriebe gemäß dem landesplanerischen Kongruenzgebot herangezogen wurde. Er gibt nicht die in der Stadt Steinfurt tatsächlich aktuell erzielte Flächenproduktivität in dieser Branche wieder.

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.17 Sonstige Stellungnahmen

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

Kreis Steinfurt, Steinfurt
IHK Nord Westfalen, Münster
Amprion GmbH, Dortmund (220- und 380-kV-Netz-Betreiber)
Thyssengas GmbH, Dortmund
Handwerkskammer Münster, Münster
Bischöfliches Generalvikariat, Münster
Zentralrendantur Rheine, Rheine
Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH, 48427 Rheine
Feuerwehr Rheine
Landesbüro der Naturschutzverbände NRW, Oberhausen
Regionalverkehr Münsterland, Ibbenbüren
Verkehrsgesellschaft der Stadt Rheine, Rheine
Unitymedia NRW, Bochum
Bauamt der Evangelischen Kirchen von Westfalen, Bielefeld
Stadt Bad Bentheim
Gemeinde Emsbüren
Samtgemeinde Freren
Stadt Greven
Stadt Hörstel
Gemeinde Hopsten
Stadt Ibbenbüren
Stadt Lingen

Gemeinde Lünne
Gemeinde Metelen
Gemeinde Mettingen
Gemeinde Neuenkirchen
Gemeinde Nordwalde
Stadt Ochtrup
Gemeinde Ohne
Gemeinde Recke
Gemeinde Saerbeck
Gemeinde Schapen
Samtgemeinde Schüttorf
Gemeinde Suddendorf
Gemeinde Wettringen

Abstimmungsergebnis: einstimmig

II. Offenlegungsbeschluss

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

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

Der Änderungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

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

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

5. 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10 g,

Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine

- I. Beratung der Stellungnahmen**
 - 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB**
 - 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB**
 - II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**
 - III. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a**
- Vorlage: 402/11**

Beschluss:

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

I. Beratung der Stellungnahmen

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

- 1.1 Anlieger der Sacharowstraße X, Rheine;**
E-Mail vom 24. Oktober 2011, 19:03 Uhr

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 Münster-

straße – 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 Verkehrsführung 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. Die Verfahren zur Ems-Galerie und zur Bebauung des Grundstückes „Bote Veit“ verfolgen städtebaulich unterschiedliche Ziele und sind deshalb auch nicht parallel oder gar in einem gemeinsamen Verfahren durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.2 Eigentümergemeinschaft Münsterstraße X, 48431 Rheine; Schreiben vom 17. Oktober 2011

Abwägungsempfehlung:

Zu 1 Anlass und Ziele der Planung:

Die Bebauung des Grundstückes „Bote Veit“ steht bereits seit mehreren Jahren im Fokus der Stadtentwicklung. So wurde u.a. bereits im Jahr 2003/4 über eine Bebauung der Fläche in den einschlägigen Gremien diskutiert. Als Ergebnis der Diskussion wurde die neue Kanaltrasse für Abwasser so über das Grundstück geführt, dass auch weiterhin eine Bebauung der Fläche möglich geblieben ist. Das Änderungsverfahren verfolgt das städtebauliche Ziel, den Inneren Ring städtebaulich zu fassen und den historischen Bezug zum Münstertor herzustellen (vgl. Begründung). Welcher private Investor letztendlich diese Aufgabe umsetzt, ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung.

Zu 4.1 Lage im Stadtgebiet / Prägung

Die Stadt Rheine ist bemüht, generell das Wohnen in der Innenstadt zu fördern. Hierzu wird auch auf planungsrechtliche Möglichkeiten zurückgegriffen. So wird in weiten Teilen der Innenstadt, die als Kerngebiete ausgewiesen sind, das gem. BauNVO nur ausnahmsweise zulässige Wohnen durch textliche Festsetzungen oberhalb des Erdgeschosses grundsätzlich als zulässig erklärt. Für das Grundstück des Boten Veit wurde auf diese Festsetzungsmöglichkeit verzichtet, da diese Fläche durch Emissionen so stark belastet ist, dass ein gesundes Wohnen nicht möglich ist. Hier ist zum einen die Verkehrsbelastung durch den Kardinal-Galen-Ring zu nennen, zum anderen aber auch auf das Parkhaus „Zentrum“ zu verweisen. Dieses Parkhaus wird im Tag- und Nachtbetrieb genutzt, zusätzlich liegen die Erschließungsrampen direkt angrenzend an das Neubauvorhaben auf dem Grundstück Bote Veit. In Absprache mit dem Lärmgutachter wird deshalb an dieser Stelle das Wohnen generell ausgeschlossen.

Zu 4.2 Infrastruktur und Versorgung

Die Betrachtung des Umfeldes – aus städtebaulicher Sicht – geht in die Änderungsplanung ein. Ausgehend von der Prämisse, dass der innere Ring baulich gefasst werden soll, wird die geplante Bebauung des angesprochenen Grundstücks zwischen dem vorhandenen Parkhaus und den entlang der Münsterstraße vorhandenen Gebäuden vermitteln. Insbesondere die projektierte Geschossigkeit wird hierzu beitragen. Die Bedeutung der Freifläche als innerstädtische Grünfläche wird dieser städtebaulichen Aufgabe untergeordnet, zumal die Fläche aufgrund ihrer Lage am Kardinal-Galen-Ring und im Bereich des Parkhauses so stark von Emissionen betroffen ist, dass sie nicht zum Verweilen oder zu einem längerem Aufenthalt einlädt.

Zu 4.4 Zustand von Natur und Landschaft

Aufgrund der Immissionsbelastung und der geringen Flächengröße ist die Aussage richtig, dass sich auf dem Areal keine wertvolle – im ökologischen Sinn – Fauna und Flora entwickelt hat bzw. kann. Bezüglich des vorhandenen Großgrüns auf der Fläche findet sich unter Punkt 6 der Begründung die Aussage, dass die in der Örtlichkeit vorhandenen Bäume zwar planungsrechtlich nicht gesichert werden, sie jedoch den Regelungen der Baumschutzsatzung unterliegen. Damit ist sichergestellt, dass – bei einer Beseitigung der Bäume – Ersatzmaßnahmen zwingend durchzuführen sind. Genauere Angaben sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich, da noch nicht exakt feststeht, welche Bäume tatsächlich beseitigt werden. Hier wird im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung auf die Einhaltung der Vorgaben der Baumschutzsatzung geachtet. Zusätzlich befasst sich der zuständige Fachausschuss (Bauausschuss) mit der Problematik.

Bezüglich des angesprochenen Rückschnitts eines Baumes in Änderungsbereich ist anzumerken, dass der großkronige Silberahorn an der Ecke Kolpingstraße/Am Münstertor bereits seit etwa drei Jahren stark zunehmende Auflichtungen und Vitalitätseinbußen aufwies. Nach dem Blattaustrieb in diesem Frühjahr (2011) waren nur noch max. 50 % der Krone belaubt. Insbesondere die nordseitigen Kronenteile waren stark degeneriert und teilweise völlig kahl und abgestorben. Bei Arbeiten an der Pflasterfläche unter der Baumkrone war festzustellen, dass das oberflächennahe Wurzelwerk zu großen Teilen abgestorben und durch Holzfäulen bereits stark zersetzt war.

Um Verkehrsgefährdungen durch ggf. abbrechende Totholzäste zu vermeiden, wurde die Krone des stark geschädigten Ahorn im Juni 2011 durch die Baumpflegeabteilung der Technischen Betriebe Rheine stark eingekürzt und die abgestorbenen Kronenteile entnommen.

Die Kronenkappung war also ausschließlich aus Verkehrssicherungsgründen notwendig. Als Ursache für die an dem Ahorn eingetretenen Schäden, kommen aus Sicht der Fachabteilung umfangreiche Bodenverdichtungen und starke Druckbelastungen auf das Wurzelwerk in Betracht, die vor einigen Jahren mit dem Bau und Betrieb einer provisorischen Busspur über diese Grünfläche während der damaligen Kanalbaumaßnahmen am Kardinal-Galen-Ring, entstanden sind. Dabei wurde offensichtlich das empfindliche, oberflächennahe Wurzelwerk des Ahorn stark beschädigt. Es besteht somit kein Zusammenhang zwischen der Kronenkappung und der Planungen zur Bebauung des Grundstücks.

Zu 4.5 Ver- und Entsorgung

Bezüglich der neu verlegten Kanaltrassen ist anzumerken, dass von einer gleichen Lebensdauer für das Bauwerk und die Kanäle ausgegangen werden. Darüber hinaus wird das Gebäude so ausgeführt, dass ein ungehinderter Zugang zu den Schächten für Unterhaltungsmaßnahmen bestehen bleibt. Die entsprechenden Regelungen werden in den Kaufvertrag zwischen der Stadt Rheine und dem möglichen Investor aufgenommen. Die Allgemeinheit wird dadurch insgesamt nicht belastet.

Zu 5.1 Städtebauliches Konzept

Der Bezug zu den genannten Villen wird in der Begründung zur Bebauungsplanänderung erläutert. Die direkte Übernahme – etwa des Grundrisses – ist mit Rücksicht auf den Standort des Boten Veits nicht möglich. Hinsichtlich der Gebäudehöhe lässt sich jedoch ein direkter Bezug herstellen. Die „Rote Villa“ mit Sockelbereich und drei Vollgeschossen mit einer überhöhten Raumhöhe entspricht in etwa der Höhe des auf dem Grundstück Bote Veit durch die Festsetzungen projektierten Gebäudes. Bei den Vorgaben für die Bebauung des betreffenden Grundstücks ist aber auch das Parkhaus als städtebauliche Dominante im Umfeld zu berücksichtigen. Es wird deshalb auf ein Flachdach als Dachform zurückgegriffen. Wie bereits erwähnt, nimmt die Festsetzung der überbaubaren Fläche Rücksicht auf den Boten Veit. Damit wird die Aufnahme der Bauflucht der vorhandenen Gebäude entlang der Münsterstraße nicht möglich.

Die Neugestaltung des Umfeldes des Boten Veits wird – nach Erarbeitung der entsprechenden Planungen – in den zuständigen Fachausschüssen vorgestellt und beraten. Diese Beratung wird in öffentlicher Sitzung erfolgen, sodass auch die geforderte Öffentlichkeitsbeteiligung sichergestellt wird.

Die genaue Anzahl der notwendigen Stellplätze ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zu bestimmen. Erst im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung kann hier eine eingehende Prüfung erfolgen: erst zu diesem Zeitpunkt stehen die notwendigen Angaben – tatsächliche Nutzung und exakte Flächenangaben – zur Verfügung. Generell besteht – neben dem Nachweis von Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück – noch die Möglichkeit der Ablösung von Stellplätzen zur Verfügung. Im vorliegenden Fall ist in diesem Zusammenhang auf die geringe Auslastung des Parkhauses „Zentrum“ zu verweisen, sodass insgesamt ausreichend Parkraum zur Verfügung stehen wird. Hier ist auch auf das Parkraumgutachten für die gesamte Innenstadt zu verweisen, dass ein Überangebot an Stellplätzen ermittelt hat.

Zu 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Anspruch, dass das geplante Gebäude zwischen dem Parkhaus und der vorhandenen Bebauung vermitteln soll und dies mit einer viergeschossigen Bebauung möglich ist, berücksichtigt folgenden Sachverhalt: das Parkhaus stellt sich vom Bauvolumen her sehr massiv dar. Um hier durch die Neubebauung des Grundstück Bote Veit eine Baumasse entstehen zu lassen, die im direkten Umfeld dieses Baukörpers städtebaulich-architektonisch bestehen kann, ist eine drei- bis viergeschossige Bauweise erforderlich. Diese Vorgabe beinhaltet nimmt der Änderungsentwurf auf. Dabei spielt – neben der Gebäudehöhe – auch die Anzahl der Geschosse eine entscheidende Rolle, da für den Betrachter nicht die reine Gebäudehöhe entscheidend für die Wirkung eines Gebäudes ist, sondern hier die Zahl der Geschosse wahrgenommen wird.

Zu 5.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung einer offenen Bauweise nimmt Bezug auf die dargestellte Solitärstellung des Gebäudes. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit allseitigem Grenzabstand zu errichten, wobei sich der Grenzabstand aus der Gebäudehöhe errechnet bzw. ggf. durch die Festsetzungen von Baulinien bestimmt wird.

Die vorgeschlagene Ausbildung des Fußweges „Am Münstertor“ im Änderungsbereich als „Gasse“ berücksichtigt die durch Inhalte des Bebauungsplan Nr. 10 h gesicherte Bebauung des Grundstücks Münsterstraße 40: Dieser Bauleitplan sichert eine direkte Bebauung komplett entlang des Fußweges. Diese Bebauung wird ebenfalls durch eine Baulinie gesichert, sodass – nach Realisierung der Bebauung des Grundstücks Bote Veit und der Umsetzung der planungsrechtlichen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 10 für die Fußwegeverbindung „Am Münstertor“ eine gassenähnliche Situation entstehen kann, da die verbleibende Breite zwischen den Gebäuden ca. 5,00 m betragen würde.

Der angesprochene Höhenunterschied zwischen Münstertor und Kolpingstraße resultiert auf der Absicherung einer rückwärtigen Zufahrt zum Grundstück Münsterstraße 40. Diese Zuwegung wird gegenwärtig nicht genutzt (die entsprechende Öffnung in der Mauer an der Grundstücksgrenze ist auf der privaten Seite vollständig zugewachsen), im Rahmen

einer möglichen Bebauung dieses Grundstücksteils könnten sich aber Änderungen ergeben, bei Aufgabe der Zufahrt an dieser Stelle könnte auch der angesprochene Höhenversprung stadtbildverträglicher gestaltet werden.

Festsetzung der Baulinie

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen für eine Bebauung des Grundstücks Münsterstraße 40 entlang des Fußweges „Am Münstertor“ – gesichert durch eine Baulinie – ergibt sich ein Mindestabstand von 5,00 m, der dem notwendigen Abstand zur Vermeidung von Brandüberschlägen entspricht. Bei der Beurteilung des sich ergebenden Abstandes sind die innerstädtische Lage und die Kerngebietsfestsetzung für beide betroffenen Grundstücke zu berücksichtigen. Die Ausbildung von engen Gebäudeabständen ist innerstädtisch an mehreren Stellen abzulesen, etwa im Bereich Katthagen, Butterstraße oder auch in Teilen an der in unmittelbarer Nähe vorhandenen Bebauung der Münstermauer. Eine hochverdichtete Bebauung mit engen Gebäudeabständen entspricht der Eigenart der Innenstadt von Rheine. Es ist deshalb aus städtebaulicher Sicht wünschenswert, an entsprechenden Stellen, auf dieses Muster zurückzugreifen. Im vorliegenden Fall bietet es sich deshalb an, weil es sich beim „Münstertor“ um eine rein fußläufige Verbindung handelt, es besteht keine Notwendigkeit aus verkehrstechnischen Gründen eine breitere Verkehrsfläche zu sichern. Wie z.B. die Bebauung im Eckbereich Katthagen/Emsstraße zeigt, sind auch bei sehr geringen Abständen zwischen Gebäuden die notwendigen Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten gegeben, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Bebauung auf dem Grundstück Bote Veit maximal eine Länge von 22,00 m aufweisen wird und für das Grundstück Münsterstraße 40 nach wie vor an drei Seiten Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten bestehen. Im innerstädtischen Bereich verfügt die Mehrzahl der Grundstücke nur über zwei Seiten mit Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeit (alle Grundstücke, die aufgrund einer festgesetzten geschlossenen Bebauung innerhalb von Blockzeilen liegen).

Die gewählte Lage des Baukörpers auf dem Grundstück Bote Veit soll vermittelnd wirken zwischen dem Parkhaus „Zentrum“ und der Bebauung entlang der Münsterstraße. Unter Berücksichtigung des Standortes des Boten Veit ergibt sich die zum Kreuzungsbereich geschwungene Form die sowohl von der vorhandenen Gebäudekante der Bebauung der Münsterstraße als auch vom der Gebäudekante des Parkhauses entlang des Kardinal-Galen-Ringes zurückspringt. Aus städtebaulicher Sicht erfolgt hierüber – auch unter Berücksichtigung der Zahl der Vollgeschosse – die Vermittlung zwischen den genannten Baustrukturen.

Zu Erschließung und Verkehr

Es wird festgestellt, dass in der Begründung unter Punkt 5.4 auf die angesprochene Wegeverbindung eingegangen wird. Es wird u.a. aufgeführt, dass durch Aufgabe/Verlagerung der Wegeverbindung über das zu veräußernde Grundstück die Notwendigkeit für die Stadt Rheine entfällt, eine wenig genutzte Verkehrsfläche zu unterhalten und zu reinigen. Damit ist der angesprochene Sachverhalt aus Sicht der Stadt Rheine geklärt.

Zu 7. Kosten der Planung

Die angesprochenen Kosten – insbesondere die Umgestaltung des Umfeldes des Boten Veit – stehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf Grund einer bisher fehlenden Detailplanung noch nicht fest. Diese Detailplanung ist aber auch nicht Gegenstand oder eine Voraussetzung für das 20. Änderungsverfahren. Vielmehr wird diese Detailplanung erst erstellt, wenn das Änderungsverfahren zu einem Abschluss gebracht worden ist um Personal- und Sachkosten nicht für Aufgaben zu binden, die auf Grund des fehlenden Planungsrechtes nicht erforderlich werden.

Zu 8. Umsetzung und Realisierung

Wie bereits Zu 1) dargelegt, ist die Bebauung des Grundstücks Bote Veit bereits seit mehreren Jahren ein Thema für die Stadtplanung. Im Zusammenhang mit der Neubebauung des Bereiches „Im Coesfeld“ bietet sich hier, wie bereits in der Begründung zur Änderung ausgeführt, die Möglichkeit, mit der Neubebauung auf der Ostseite der Müns-

terstraße im Rahmen der „Ems-Galerie“ einen historischen Bezug zum „Münstertor“ herzustellen. Es wird deutlich, dass städtebauliche und stadtgestalterische Gründe Auslöser für die 20. Änderung des Bebauungsplanes waren. Die Ausführungen zur Planrealisierung sollen nur darstellen, dass auch die Umsetzung des Vorhabens zum gegenwärtigen Zeitpunkt als gesichert angesehen werden kann, da ein Investor bereit steht. Diese Information stellt jedoch nicht den Grund für das Änderungsverfahren dar.

Zusammenfassung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Einwender der Änderung kritisch gegenüberstehen. Die Abwägung zu den einzelnen vorgetragenen Punkten macht jedoch deutlich, dass die Interessen der Einwender in die Planung eingeflossen sind.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.3 Anlieger der Sacharowstraße X, Rheine; E-Mail vom 17. Oktober 2011, 8:46 Uhr

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 Bebauungsplanänderung vorgetragen werden können. Zusätzlich müsste der Sachverhalt, auf den entsprechende Anträge gestützt werden schriftlich dargelegt werden. Weil der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.4 Anlieger XXX der Hansaallee X, 48429Rheine; E-Mail vom 2. November 2011, 18:25 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Aufbauend auf den Anregungen zur Ems-Galerie ist zwischenzeitlich hat zwischenzeitlich eine fachliche Prüfung des Wunsches nach einer weiteren Bushaltestelle im Umfeld der geplanten Ems-Galerie stattgefunden. Aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung auf dem Kardinal-Galen-Ring und der geringen zur Verfügung stehenden Fläche ist im entsprechenden Abschnitt keine weitere Bushaltestelle möglich. Es ist somit auf die räumliche Nähe zum zentralen Busbahnhof bzw. Haltestellen im Bereich der südlichen Münsterstraße zu verweisen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.5 AnliegerXXX der Hansaallee X, 48429 Rheine; E-Mail vom 5. November 2011, 20:44 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Gegenwärtig hat die Freifläche keine große Aufenthaltsqualität. Lediglich drei Bänke entlang der Münsterstraße bieten die Möglichkeit, auf der Fläche zu verweilen. Im Rahmen der Neugestaltung des Umfeldes des Boten Veit werden Möglichkeiten untersucht, auch weiterhin in diesem Bereich Bänke aufzustellen um ein Verweilen zu Beginn der Innenstadt/Nordseite des Kardinal-Galen-Ringes zu sichern.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.6 Anlieger der Sacharowstraße X, Rheine;
E-Mail vom 9. November 2011, Oktober, 8:24 Uhr

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 der vorgeschriebenen Form. Die Veröffentlichung zur Bebauungsplan Nr. 10 g verwendete den falschen Lageplan.

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.7 Anlieger der Sacharowstraße X, Rheine;
E-Mail vom 18. November 2011, 12:15 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1-3) Die Erhebung von Planungskosten erfolgt nach der entsprechenden Richtlinie des Rates der Stadt Rheine. Dabei werden bei Vorhaben, bei denen das Allgemeinwohl-Interesse überwiegt, keine Planungskosten erhoben. Im vorliegenden Fall steht die Bebauung des Grundstücks „Bote Veit“ im Vordergrund, die bereits seit mehreren Jahren als städtebaulich-funktionale allgemeine Aufgabe der Stadtentwicklung und Stadtplanung im Gespräch ist. Es wird deshalb – da das öffentlichen Interesse zur Bebauung des Grundstücks eindeutig die erste Präferenz genießt – auf die Erhebung von Planungskosten verzichtet.

Die Darstellung, dass ohne die 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g keine Erschließung für die Ems-Galerie möglich ist, ist falsch. Auch der Hinweis auf diese Darstellung in der Verwaltungsvorlage zur 20-. Änderung entspricht nicht den Tatsachen. Im Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h werden die Voraussetzungen zur Erschließung der Ems-Galerie planungsrechtlich vorbereitet durch Aufweitung der Münsterstraße für die notwendigen Fahrspuren.

Zu 3-5) Maßgeblich für die Verschiebung der Vorlage zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes war u.a. die Vielzahl der zu bearbeitenden Anregungen (so hat der Einwender selbst 40 Anregungen zu diesem Verfahren vorgetragen). Das angesprochene kommunalaufsichtliche Verfahren, das ebenfalls vom Einwender angestoßen worden ist, ist nicht der Grund für die Absetzung. Wie unter 1-3) dargestellt, besteht kein rechtlich-funktionaler Zusammenhang zwischen den genannten Bauleitplanverfahren 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h und 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g. Alle drei Verfahren werden dem Stadtentwicklungsausschuss in der Sitzung am 7. Dezember 2011 zur Beratung vorgelegt.

Zu 6-11) 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. Am 28. September erfolgte der Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses zum Start des 20. Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 10 g. Auch hier erfolgte keine Vorgabe bezüglich eines Parallelverfahrens. Alle genannten Verfahren werden somit entsprechend den Vorgaben des Fachausschusses durchgeführt, die angedeutete Rechtswidrigkeit ist nicht ablesbar und damit auch nicht die Notwendigkeit, das Verfahren zu beenden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.8 Anlieger der Sacharowstraße X, Rheine;
E-Mail vom 18. November 2011, 12:29 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1-13) Zum kommunalaufsichtlichen Verfahren vgl. Punkt 1.7 Zu 3-5)

Es wird festgestellt, dass für die Darstellungen, dass die Planung zum gegenwärtigen Zeitpunkt erhebliche formelle Mängel aufweist und die Planung materiell rechtlich nicht zulässig ist, keine detaillierte Begründung vorgelegt wird. Wie bisher auf die Vielzahl der Einwendungen des Anliegers der Sacharowstraße dargelegt, ergeben sich aus seinen Anregungen insgesamt keine entsprechenden Hinweise.

Die in Frage stehenden Bauleitplanverfahren – Flächennutzungsplanänderung zur Ems-Galerie, Änderungen der Bebauungspläne Nr. 10 h und 10 g – werden wei-

tergeführt, die entsprechenden Gutachten berücksichtigen die jeweiligen Vorgaben und sind deshalb auch nicht anzupassen oder zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.9 Anlieger der Sacharowstraße X, Rheine;
E-Mail vom 18. November 2011, 12:36 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1-3) Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4-22) Wie unter Punkt 1.1 ausführlich dargelegt, besteht kein rechtlicher Zusammenhang zwischen den Planungen der Ems-Galerie und der 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h. Die Ausführungen bezüglich der Notwendigkeit einer UVP, die mit dem Bau eines Einkaufszentrums begründet wird, sind damit hier nicht anzuwenden. Für die Bauleitplanungen zur Ems-Galerie wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung erarbeitet, die alle genannten Inhalte umfasst. Auch die behauptete Verknüpfung beider Verfahren über die Verkehrserschließung ist nicht zutreffend: die Verkehrserschließung der Ems-Galerie erfolgt vollständig über Flächen, die im Geltungsbereich der entsprechenden Bebauungsplanänderung liegen (13. Änderung Nr. 10 h). Die Änderung für das Grundstück „Bote Veit“ ist damit im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zulässig, Anhaltspunkte für eine mögliche Rechtswidrigkeit sind bisher nicht zu erkennen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.10 Anlieger der Sacharowstraße X, Rheine;
E-Mail vom 18. November 2011, 12:43 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Wie bereits mehrfach auf Anregungen des Einwenders dargestellt, besteht kein rechtlicher Zusammenhang zwischen den genannten Verfahren. Die 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g ist aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes abgeleitet: der Flächennutzungsplan stellt das Areal als „gemischte Baufläche/Kerngebiet“ dar, diese Darstellung wird durch die Inhalte der rechtsverbindlichen Planung mit „Kerngebiet“ aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.11 Anlieger der Sacharowstraße X, Rheine;
E-Mail vom 18. November 2011, 12:47 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass auch weiterhin, nach einer Bebauung des Grundstücks der Bote Veit wahrnehmbar sein wird. Hier wird es besonders auf die Neugestaltung der Platzsituation ankommen wird. Die angesprochene Abstimmung wird im Kaufvertrag zwischen der Stadt Rheine und dem Käufer geregelt. Es ist jedoch für den Satzungsbeschluss des Änderungsverfahrens rechtlich nicht erforderlich, diese Planung zu erstellen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.12 Anlieger der Sacharowstraße X, Rheine;
E-Mail vom 18. November 2011, 12:54 Uhr

Abwägungsempfehlung:

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.

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.

Auf Grund der dargestellten Situation wird es auch zukünftig eine ausreichende Zahl von Stellplätzen in der in Frage stehenden Verkehrszelle geben. Hier ist abschließend auch noch auf die geringe Auslastungsquote des Parkhauses „Zentrum“ hingewiesen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.13 Anlieger der Sacharowstraße X, Rheine;
E-Mail vom 18. November 2011, 12:57 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass in die Verkehrsuntersuchung zur Ems-Galerie im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des Bebauungsplanes Nr. 10 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.

Es wird somit deutlich, dass eine separate Verkehrsuntersuchung für die Bebauung des Grundstücks „Bote Veit“ nicht erforderlich ist und deshalb das Änderungsverfahren weiter geführt werden kann.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.14 Anlieger der Sacharowstraße X, Rheine;
E-Mail vom 18. November 2011, 20:54 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1-8, 11) Vgl. Punkt 1.1

Zu 9-10) Es wird festgestellt, dass das 20. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan als beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt wird. Im Rahmen dieses Verfahrens bestand – entsprechend der gesetzlichen Vorgabe – für die Öffentlichkeit zweimal die Möglichkeit, sich zu informieren.

In der Zeit vom 3. Oktober bis zum 18. Oktober 2011 bestand die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten zu lassen und sich zur Planung zu äußern. In der Zeit vom 19. Oktober bis zum 21. November 2011 wurde die Offenlage gem. § Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Start und die Daten der Beteiligungsmöglichkeiten wurden rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht.

Damit wurde bereits der Forderung nach einem zweistufigen Verfahren entsprochen. Das Verfahren ist somit weder nicht zulässig noch rechtswidrig.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.15 Anlieger der Sacharowstraße X, Rheine;
E-Mail vom 18. November 2011, 12:29 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Der Änderung liegt das städtebauliche Ziel zugrunde, den inneren Ring baulich zu fassen. Dieser Planungsidee folgte z.B. die Bebauung Media-Markt, Möbel Ber-ning, Neubau Volksbank und - aktuell – die Planungen zur Bebauung des Park-

platzes am KÖPI. Die Bebauung des Grundstücks „Bote Veit“ ist eine weitere Aufgabe zur Verwirklichung dieses Zieles. Zusätzlich bietet sich die Möglichkeit, das bestehende Parkhaus „Zentrum“ in die städtebauliche Struktur zu integrieren.

Aufbauend auf dieser städtebaulichen Begründung bietet die Ausweisung der Fläche als Kerngebiet eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten, wobei die angesprochene Nutzung „Dienstleistung“ nur ein Aspekt darstellt. In Bezug auf entsprechenden Leerstand von Flächen ist anzumerken, dass dieser Leerstand vielfach den heutigen Anforderungen an Büro- und Praxisflächen nicht entspricht, insbesondere fehlt es vielfach an einem behindertengerechten Zugang, die Zuschnitte sind ungeeignet oder der Einsatz moderner Bürotechnik ist nicht möglich (zu geringe Deckenhöhen für den Einsatz von Leitungstrassen für Bürokommunikation).

Die angesprochene Rahmenplanung soll u.a. Missstände wie etwa Leerstände aufzeigen und Lösungswege aufzeichnen, die etwa auch in einer Förderung des Wohnens in entsprechenden Bereichen umfassen könnte. Weder die Ems-Galerie noch die Rahmenplanung und damit verknüpft die Frage nach Fördermöglichkeiten von Umsetzungsmaßnahmen sind Gegenstand der 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g, sodass an dieser Stelle eine ausführlichere Auseinandersetzung nicht erforderlich ist.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.16 Anlieger der Sacharowstraße X, Rheine;
E-Mail vom 18. November 2011, 21:18 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zum Verhältnis Bauleitplanverfahren Bote Veit zur Ems-Galerie vgl. Punkt 1.1 Die angeführten Objekte – Galeria Borneplatz, Sanierung des Gebäudes Am Marktplatz – liegen außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung. Die aufgezeigten Schwierigkeiten des Erhaltes von Gebäuden ist ein generelles Problem, dass nicht ursächlich mit der 20. Änderung des Bebauungsplanes zusammenhängt, sondern eine generelle Erscheinung auf dem Immobilienmarkt in Deutschland widerspiegelt. Es ist deshalb nicht möglich, im Rahmen der 20. Änderung auf diese Prozesse einzuwirken. Bezüglich der städtebaulichen Notwendigkeit der Bebauung des Grundstücks „Bote Veit“ vgl. Punkt 1.15

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.17 Anlieger der Sacharowstraße X, Rheine;
E-Mail vom 18. November 2011, 21:22 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1-5) Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 6-8) Seitens des Einwenders wird keine konkrete Begründung für die Behauptung geliefert, dass das Verfahren zur Ems-Galerie erhebliche formelle Mängel aufweist bzw. materiell rechtlich unzulässig ist. Darüber hinaus besteht kein formal-rechtlicher Zusammenhang zwischen den Bauleitplanverfahren zur Ems-Galerie und der 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g (vgl. Punkt 1.1), so dass an dieser Stelle keine weitere Abwägung erfolgt.

Zu 9-11) Zur Verkehrsbelastung/Notwendigkeit Verkehrsgutachten vgl. Punkt 1.13

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.18 Anlieger der Sacharowstraße X, Rheine;
E-Mail vom 19. November 2011, 11:02 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass die angesprochene Lichtsignalanlage außerhalb des Geltungsbereiches der 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g liegt. Unabhängig davon ist jedoch festzustellen, dass das angesprochene Verkehrsgutachten des Büros aus Wallenhorst sehr wohl auf die von nts geplante Optimierung der Lichtsignalanlagen eingeht: im Nachtrag zur Verkehrsuntersuchung „Ems-Galerie“ vom 7. November 2011 wird u.a. empfohlen, die Aufweitung der nördlichen Münsterstraße und die Umsetzung der gem. Planung „Lichtsignalanlagen entlang des Innenstadtringes in Rheine“ (nts, 2011) vorgesehene Reduzierung der Umlaufzeit von 100 sec auf 90 sec vorzunehmen. Es wird deutlich, dass damit die Planung der Erschließung für die Ems-Galerie, das Bote Veit Grundstück und die Optimierung der Umlaufzeiten aufeinander abgestimmt sind. Es steht deshalb auch außer Frage, dass der angesprochene Förderantrag nicht aktuell ist. Die Bereitstellung von Mitteln für die von nts vorgeschlagenen Änderungen im städtischen Haushalt und/oder durch Fördermittel ist nicht Gegenstand von Bauleitplanverfahren und ist deshalb unerheblich für die Beratungen über die Inhalte der Bebauungsplanänderung.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.19 Anlieger der Sacharowstraße X, Rheine;
E-Mail vom 19. November 2011, 11:08 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass in die Verkehrsuntersuchung zur Ems-Galerie 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 vorhandenen Stellplätze (Parkplatz im Eingangsbereich des KÖPI) weitgehend auf-

gegeben 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 zur Ems-Galerie die bestehende Situation – und soweit erforderlich auch die geplanten Veränderungen in der Verkehrszelle – vollständig abbildet. Es ist deshalb entbehrlich, ein weiteres Verkehrsgutachten zu erstellen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.20 Anlieger der Sacharowstraße X, Rheine;
E-Mail vom 19. November 2011, 11:24 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zur Verkehrsbelastung in der Verkehrszelle vgl. Punkt 1.19

Der Behauptung, dass die geplante Stellplatzanlage völlig unterdimensioniert ist, kann nicht gefolgt werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist eine genaue Bestimmung des Stellplatzbedarfs nicht möglich, da hierzu die konkreten Verkaufsflächen einzelner Branchen bekannt sein müssen. 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.

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). Das bestehende Verkehrsgutachten zur Ems-Galerie berücksichtigt damit sehr die Verkehrsmenge, die sich aus den Verkaufsflächen ergibt. Das Verkehrsgutachten untersucht u.a. auch den Knotenpunkt Münsterstraße/Kardinal-Galen-Ring und kommt zu dem Ergebnis, dass eine Anbindung aus verkehrstechnischer Sicht möglich ist. Die Anbindung ist auch bereits mit Straßen NRW als Baulastträger des Kardinal-Galen-Ringes abgestimmt. Die dargestellten negativen Auswirkungen für die Ems-Galerie sind deshalb nicht zu erwarten.

Es erfolgt keine konkrete Angabe, welche Stellplätze wegfallen, es kann deshalb nicht detailliert auf diese Anregung eingegangen werden. Der Einwander hat jedoch – auch in den Bauleitplanverfahren zur Ems-Galerie – mehrfach auf wegfal-

lende Stellplätze mit genauer Ortsangabe hingewiesen. Auf die entsprechenden Abwägungen wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.21 Anlieger der Sacharowstraße X, Rheine;
E-Mail vom 19. November 2011, 17:24 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1-5) Bezüglich „Flächen für Dienstleistungen“ vgl. Punkt 1.15

Zu 6-8) Das Änderungsverfahren dient der Nachverdichtung der vorhandenen Siedlungsstruktur. Damit wird tendenziell dem Verbrauch von freiem Landschaftsraum für Siedlungszwecke entgegengewirkt. Diese Nachverdichtung steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung noch zu den Klimaschutzzielen der Stadt Rheine.

Zu 9-10) Es wird festgestellt, dass das 20. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan als beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt wird. Im Rahmen dieses Verfahrens bestand – entsprechend der gesetzlichen Vorgabe – für die Öffentlichkeit zweimal die Möglichkeit, sich zu informieren. In der Zeit vom 4. Oktober bis zum 18. Oktober 2011 bestand die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten zu lassen und sich zur Planung zu äußern. In der Zeit vom 19. Oktober bis zum 21. November 2011 wurde die Offenlage gem. § Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Start und die Daten der Beteiligungsmöglichkeiten wurden rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht. Damit wurde bereits der Forderung nach einem zweistufigen Verfahren entsprochen. Das Verfahren ist somit weder nicht zulässig noch rechtswidrig.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.22 Anlieger der Münsterstraße X, Rheine;
E-Mail vom 20. November 2011, 16:50 Uhr

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 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Ems-Galerie“ zu beginnen.

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.

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, somit besteht kein funktionaler Zusammenhang zwischen den Planungen zur „Ems-Galerie und der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g.

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. Die Verfahren zur Ems-Galerie und zur Bebauung des Grundstückes „Bote Veit“ verfolgen städtebaulich unterschiedliche Ziele und sind deshalb auch nicht parallel oder gar in einem gemeinsamen Verfahren durchzuführen.

Zu 2) Die nachbarrechtlichen Interessen fließen in die Planung ein: Zwischen dem bestehenden Gebäude Münsterstraße 40 und der geplanten Neubebauung auf dem Grundstück Bote Veit verbleibt auf Grund der festgesetzten überbaubaren Flächen ein Mindestabstand von gegenwärtig ca. 8,00 m. Dieser Abstand ist ausreichend, um auch zukünftig die Belichtung von Räumen im Gebäude Münsterstraße 40 zu gewährleisten. (Anmerkung: der Bebauungsplan Nr. 10 h gibt für das Grundstück Münsterstraße 40 entlang des Fußweges „Am Münstertor“ eine geschlossene Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand vor. Diese Bauweise wird durch eine Baulinie vorgezeichnet. Bei Realisierung dieser Vorgabe würde sich der Abstand auf ca. 5,00 m verringern. Dieser Abstand ist aber ebenfalls noch ausreichend, wie Beispiele aus der Innenstadt von Rheine belegen, um eine Belichtungsmöglichkeit zu geben).

Zu 3) Wie in der Begründung zur Bebauungsplanänderung eingehend dargestellt, nimmt die städtebauliche Figur der auf dem Grundstück geplanten Bebauung Bezug auf das städtebaulich dominante Parkhaus „Zentrum“ und vermittelt zu der Bebauung entlang der Münsterstraße. Von der Gebäudestruktur nimmt das Bau- und die Festsetzungen Bezug auf die Stadt villen, die auf der gegenüberliegenden Seite des Kardinal-Galen-Ringes vorhanden sind (vgl. Punkt 5.1 der Begründung).

Zu 4) Bezüglich der Freifläche ist festzuhalten, dass sie aufgrund der erheblichen (Verkehrs-)Emissionen eine sehr geringe Aufenthaltsqualität hat. Die im Bereich des Boten Veit entlang der Münsterstraße vorhandenen drei Bänke werden nur wenig frequentiert. Bei der noch ausstehenden Detailplanung für die Neugestaltung des Umfeldes des Boten Veits wird nach Möglichkeiten gesucht, auch weiterhin Sitzmöglichkeiten in diesem Bereich anbieten zu können. Die Aufgabe der

Frei-/Grünfläche wird zugunsten einer Bebauung aufgegeben, die dem städtebaulichen Ziel folgt, den Inneren Ring zu fassen und städtebaulich-architektonisch zwischen dem Parkhaus „Zentrum“ und der übrigen Bebauung im angesprochenen Bereich zu vermitteln (vgl. Begründung Punkt 5.1) und den historischen Bezug zum Münstertor herzustellen. Dieser städtebauliche Aspekt wird höher bewertet als der Erhalt einer Grünfläche, die aufgrund der vorhandenen Emissionsbelastung eine sehr geringe Aufenthaltsqualität aufweist. Für die zu beseitigenden Bäume werden gem. Baumschutzsatzung der Stadt Rheine Ersatzmaßnahmen durchgeführt, die nach Möglichkeit in räumlicher Nähe erfolgen sollen.

Wie dargestellt, verfolgt die Änderung das o.g. städtebauliche Ziel. Die Bereitstellung von Büroflächen war nicht planauslösend.

Zu 5) Wie bereits unter 1) dargelegt, besteht kein rechtlicher oder sachlicher Zusammenhang zwischen der „Ems-Galerie“ und der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g. Damit sind die Anregungen, die sich auf das Verfahren der „Ems-Galerie“ beziehen, nicht relevant für das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10 g. Es wird aber trotzdem an dieser Stelle auf die Schließung des Bundeswehrstandortes Bentlage eingegangen:

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.

Wie die zeitgleich mit der Beratung zur 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g erfolgte Weiterführung der Planverfahren zur Ems-Galerie belegen, wird weiterhin an der Schaffung des Planungsrechtes für dieses Projekt gearbeitet. Auch die architektonische Gestaltung der Fassaden der Ems-Galerie wird weiter vorangetrieben, wie die entsprechenden Vorstellungen im Gestaltungsbeirat der Stadt Rheine, im Projektbeirat zur „Ems-Galerie“ und im Stadtentwicklungsausschuss (Aufzählung in zeitlicher Reihenfolge) belegen. Es bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für ein Scheitern des Projektes.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.23 Anlieger der Sacharowstraße X, Rheine;
E-Mail vom 19. November 2011, 11:59 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) Es wird festgestellt, dass die Hertie-Immobilie außerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 g liegt. Der Sachverhalt ist damit für das 20. Änderungsverfahren irrelevant und nicht in die Abwägung einzustellen. Trotzdem soll an dieser Stelle erneut, wie bereits mehrfach auf Anregungen des Bewohners in den Verfahren zur Ems-Galerie, auf die Problematik der Hertie-Immobilie eingegangen werden: Um 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. Durch eine mögliche Neunutzung der Hertie-Immobilie wird die Verkehrsbelastung nicht erheblich steigen, da die entsprechende Stellplatzanlage auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt von Besuchern der Innenstadt genutzt wird. Es handelt sich – im Gegensatz zur Stellplatzanlage für die „Ems-Galerie“ – nicht um eine komplette Neuplanung, sondern lediglich um eine Erhöhung der Frequentierung. Im Übrigen sind die vorhandenen Stellplatzanlagen in der betreffenden Verkehrszelle in das Verkehrsgutachten zur Ems-Galerie eingeflossen.

Zu 2-3) Es wird festgestellt, dass in die Verkehrsuntersuchung zur Ems-Galerie 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 vorhandenen 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.

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.

Wie das bestehende Parkraumgutachten für die Innenstadt von Rheine belegt, verfügt die Stadt in diesem Bereich über ein Überangebot an Stellplätzen. Der Vergleich mit der Situation am Mathias-Spital ist somit nicht gerechtfertigt. Auch der Verweis auf eine Verschärfung der Situation in diesem Bereich durch Bauaktivitäten im Bereich Lindenstraße ist – unabhängig davon, dass hier Sachverhalte angesprochen werden, die inhaltlich nicht mit der 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g zusammenhängen – nicht begründet. Bei Neubaumaßnahmen in diesem Gewerbegebiet wird im Rahmen der Erteilung von Baugenehmigungen auf den Stellplatznachweis geachtet.

Es wird festgestellt, dass die Inhalte der 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind: der Flächennutzungsplan stellt das Grundstück als „gemischte Baufläche/ Kerngebiet“ dar, der Änderungsentwurf nimmt diese Vorgabe auf mit der Ausweisung eines „Kerngebietes“ auf. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist für die Bebauung des Grundstücks Bote Veit somit nicht erforderlich.

Insgesamt wird deutlich, dass der geforderte Neustart aller o.g. Verfahren nicht erforderlich ist, da die angesprochenen Parameter bereits in die betreffenden Gutachten eingeflossen sind und damit die geforderte ganzheitliche Betrachtung bereits erfolgt ist.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.24 Anlieger der Sacharowstraße X, Rheine;
E-Mail vom 19. November 2011, 10:51 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Bezüglich des unterstellten inhaltlichen Zusammenhanges zwischen den Planungen zur „Ems-Galerie“ und der 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g vgl. Abwägung zu Punkt 1.1

Die angesprochene Wirkungsanalyse zur „Ems-Galerie“ ist nicht Gegenstand der Änderungsinhalte zum Bebauungsplan Nr. 10 g. An dieser Stelle soll jedoch trotzdem – wie bereits schon mehrfach auf entsprechende Anregungen des Einwenders zu Verfahren zur Ems-Galerie erfolgt – dargelegt werden, wie sich die Aufgabe des Flugplatzes Bentlage auf die Kaufkraft und damit auf die angesprochene Wirkungsanalyse auswirkt:

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.

Wie bereits mehrfach auf Anregungen des Einwenders dargelegt (vgl. z.B. Punkt 1.1), sind die beiden in Frage stehenden Bauleitplanverfahren inhaltlich und rechtlich getrennte Verfahren. Das geforderte Parallelverfahren ist somit nicht notwendig. Sowohl die Bauleitplanverfahren zur „Ems-Galerie“ als auch die 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g werden in zweistufigen Verfahren durchgeführt.

Das hier in Frage stehende 20. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan wird als beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrens bestand – entsprechend der gesetzlichen Vorgabe – für die Öffentlichkeit zweimal die Möglichkeit, sich zu informieren. In der Zeit vom 3. Oktober bis zum 18. Oktober 2011 bestand die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten zu lassen und sich zur Planung zu äußern.

In der Zeit vom 19. Oktober bis zum 21. November 2011 wurde die Offenlage gem. § Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der Start und die Daten der Beteiligungsmöglichkeiten wurden rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht.

Damit wurde bereits der Forderung nach einem zweistufigen Verfahren entsprochen. Das Verfahren ist somit nicht rechtswidrig.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.25 Rechtsanwälte Beckmann & Abshoff, für Eigentümer x , Emsstraße x, Postfach 60 01 64, 44841 Bochum;
Stellungnahme vom 11. Oktober 2011

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass die Bauleitplanverfahren zur „Ems-Galerie“ – 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h inhaltlich und rechtlich nicht mit der 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g verknüpft sind. Die einzigen Berührungspunkte ergeben sich aus den Geltungsbereichen, die räumlich aneinander grenzen. Da keine inhaltliche und rechtliche Verknüpfung besteht und sich die Anregungen vollständig auf Inhalte des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 13 h beziehen, erfolgt hier keine Wi-

derholung der Abwägung aus dem betreffenden Verfahren (vgl. Vorlage Nr. 386/11)

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.26 Sonstige Stellungnahmen

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

2.1 LWL Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster; Stellungnahme vom 14. 10. 2011

Abwägungsempfehlung:

Der Änderungsentwurf enthält bereits einen textlichen Hinweis mit den genannten Inhalten. Die Weitergabe dieses Hinweises im Rahmen von Baugenehmigungen ist deshalb möglich.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.2 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Postfach 2767, 48014 Münster; Stellungnahme vom 10. November 2011

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass der Änderungsentwurf bereits ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom enthält. Die Forderung nach einer persönlichen Dienstbarkeit wird im Rahmen der Erarbeitung des Kaufvertrages zwischen der Stadt Rheine und dem zukünftigen Grundstückseigentümer berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.3 Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH, 48427 Rheine; Stellungnahme vom 11. Oktober 2011

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass für die angesprochenen Leitungstrassen, sofern sie nicht im öffentlichen Straßenraum liegen, bereits ein Leitungsrecht im Änderungsbereich festgesetzt ist. Durch Ergänzung des entsprechenden Hinweises wird dieses Leitungsrecht erweitert auf Gasleitungen (bisher nur Wasserleitung). Im Übrigen werden diese beiden Leitungstrassen auch beim Kaufvertrag berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.4 Technische Betriebe Rheine AöR, Am Bauhof 2-16, 48431 Rheine; Stellungnahme vom 18. Oktober 2011.

Abwägungsempfehlung:

Stellungnahme Fachbereich Entwässerung:

Anmerkung 1:

Der Anregung wird gefolgt, die Begründung wird entsprechend geändert.

Anmerkung 2:

In der zeichnerischen Darstellung sind die entsprechenden Leitungsrechte aufgenommen worden. Der Forderung, nach Aufnahme von Passagen aus dem Kaufvertrag in die Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nicht entsprochen werden, hierzu fehlt die rechtliche Grundlage.

Stellungnahme Fachbereich Grün:

Der Anregung bezüglich des Erhaltungsgebotes wird nicht gefolgt, der Erhalt der Säulen-Hainbuche würde die architektonisch-städtebauliche Wirkung des dahinter entstehenden Gebäudes stark einschränken, der bauliche Bezug zum historischen Münstertor, der mit der Neubebauung auf der Ostseite im Rahmen der „Ems-Galerie“ seine Fortsetzung findet, wäre nicht mehr erkennbar. Im Übrigen wird sich der Bauausschuss als zuständiger Fachausschuss mit dem zwischenzeitlich vorliegendem Fällantrag für diesen Baum befassen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.5 Bezirksregierung Münster, Kampfmittelräumdienst, 48128 Münster;

Stellungnahme vom 15. August 2002 (Anmerkung: Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb von Verdachtsflächen, Der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde bereits im Jahr 2002 im Rahmen der Kanalerneuerung im Bereich des Grundstücks Bote Veit beteiligt.)

Abwägungsempfehlung:

Der Anregung wird gefolgt, in den Änderungsentwurf wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.6 Sonstige Stellungnahmen

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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 gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB billigend zur Kenntnis und beschließt diese. Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß der §§ 1 Abs. 8 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Erbschaftssteuerreformgesetzes (ErbStRG) vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3316) sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2010 (GV. NRW S. 688) wird die 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g, Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass die 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g, Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und demzufolge keiner Anpassung im Wege der Berichtigung bedarf.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

6. Berichtswesen 2011; Stichtag 31.10.2011
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Produktgruppen 51 - Stadtplanung
Vorlage: 459/11

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ nimmt den unterjährigen Bericht für den Fachbereich 5 – Planen und Bauen (Produktgruppe 51 - Stadtplanung) mit dem Stand der Daten vom 31.10.11 zur Kenntnis

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

8. **Anfragen und Anregungen**

Ende der Sitzung:

18:10 Uhr

gez.

beglaubigt:

Horst Dewenter

Ausschussvorsitzender

Martina Wietkamp

Schriftführerin