

Niederschrift STEWA/030/2012

über die öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des
Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"
der Stadt Rheine
am 12.07.2012

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

Anwesend als

Vorsitzender:

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

Mitglieder:

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

beratende Mitglieder:

Herr Karl Schnieders		Sachkundiger Einwohner f. Seniorenbeirat
Herr Wilfried Wewer		Sachkundiger Einwohner f. Beirat für Menschen mit Behinderung

Vertreter:

Herr Detlef Brunsch	FDP	Vertretung für Herrn Jörg Niehoff
Herr Friedrich Theismann	CDU	Vertretung für Herrn Udo Bonk

Verwaltung:

Herr Jan Kuhlmann		Erster Beigeordneter
Herr Werner Schröer		Fachbereichsleiter FB 5
Herr Stephan Aumann		Leiter Stadtplanung
Herr Horst Wodniok		Mitarbeiter Stadtplanung
Frau Anke Fischer		Schriftführerin

Entschuldigt fehlen:

Mitglieder:

Herr Udo Bonk	CDU	Ratsmitglied
Herr Jörg Niehoff	FDP	Ratsmitglied

beratende Mitglieder:

Herr Suat Özcan		Sachkundiger Einwohner f. Integrationsrat
-----------------	--	--

Herr Dewenter eröffnet die heutige Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Er begrüßt insbesondere den Investor der Ems-Galerie und die interessierte Öffentlichkeit zu dieser Sondersitzung.

Änderungsanträge zur Tagesordnung werden nicht gestellt.

Öffentlicher Teil:

1. Niederschrift Nr. 31 über die öffentliche Sitzung am 13.06.2012

00:02:39

Zur Niederschrift werden weder Änderungs- noch Ergänzungswünsche vorgetragen. Diese ist somit genehmigt.

2. Informationen, Eingaben und Bericht der Verwaltung über die Ausführung der in der öffentlichen Sitzung am 13.06.2012 gefassten Beschlüsse

00:02.58

Es liegen keine Informationen seitens der Verwaltung vor.

**3. 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h,
Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine
I. Vorstellung der Einzelhandelsuntersuchung zur Etablierung der "Ems-Galerie" in Rheine
II. Beschlussvorschlag/Empfehlung
Vorlage: 287/12**

00:03:15

Herr Dewenter erteilt Herrn Raimund Ellrott vom Büro GMA, Hamburg/ Köln, das Wort. Herr Ellrott trägt anhand einer Powerpoint Präsentation, die als Anlage 1 der Niederschrift beigefügt ist, die Ergebnisse der Einzelhandelsuntersuchung "Ems-Galerie" vor.

Herr Dewenter bedankt sich nach dem Vortrag und fasst zusammen, dass die Einzelhandelsuntersuchung die abwägbaren Beeinträchtigungen für den übrigen Handel in Rheine und Umgebung herausgestellt habe. Gleichzeitig seien aber auch die Chancen sichtbar geworden, die sich durch die Entwicklung der Ems-Galerie für Rheine ergeben könnten.

Zwei Problembereiche würden sich aus der Untersuchung ergeben, stellt Herr Nihues heraus. Zum einen umsatzwirtschaftliche Auswirkungen auf den innerstädtischen Handel, insbesondere in den Hauptumsatzschwerpunkten Bekleidung, Schuhe, Sport sowie Elektrowaren, Medien und Foto. Zum anderen sei von den untersuchten Nachbarkommunen besonders Emsdetten mit Umsatzverlagerungen betroffen. Herr Nihues fragt nach, welche Auswirkungen eine Entwicklung rund um das Herti-Gebäude haben könnte.

Herr Löcken stellt fest, dass bei einer Umverteilung von 43 Mio. Euro Umsatz im Stadtgebiet Rheine, das Ems-Forum und das EmsEKZ (EEC) besonders betroffen sein werden. Eine übermäßige Betroffenheit Emsdettens bezweifele er jedoch.

Herr Ellrott macht deutlich, dass die Umverteilungssumme von 43 Mio. Euro nur auf Rheine bezogen sei, auf die restlichen Standorte würden rund 16 Mio. Euro

entfallen. Sicherlich müsse der östliche Bereich der Emsstraße verstärkt in den Wettbewerb einsteigen. Ohne den Bau der Ems-Galerie würde Rheine jedoch deutlich im Wettbewerb der Region verlieren.

Nach Einschätzung des Büros GMA eigne sich das Hertie-Gebäude aufgrund seiner Verkaufsflächengröße nicht für einen Anbieter im Bekleidungsbereich. An dieser Stelle könne sich das Büro besser einen Lebensmittelanbieter vorstellen. Mit einem Lebensmittel könne der Bereich um das Hertie-Gebäude eine Aufwertung erfahren.

Herr Brunsch weist darauf hin, dass derzeit die Halbierung der ÖPNV-Taktung erarbeitet wird.

Diese Entwicklung wirke sich sicher positiv auf die Ems-Galerie aus, meint Herr Ellrott, da weniger mobile Menschen besser das neue Einkaufszentrum erreichen könnten.

Herr Grawe begrüßt bei der Entwicklung der Ems-Galerie besonders die positive Auswirkung auf die Aufenthaltsqualität in Rheine.

Herr Niehues macht deutlich, dass ein solches Einkaufszentrum auf mindestens 30 Jahre angelegt sei. Daher müsse ein gewisses Maß an Flexibilität dem Investor garantiert werden, um auf den wechselnden Markt zu reagieren. Er fragt nach, ob Herr Ellrott einschätzen könne, wie sich die Handels- und Gastronomieflächen verändern müssten, um in der Freizeitgestaltung einen wichtigen Platz einnehmen zu können.

Herr Ellrott bestätigt, dass Flexibilität eines der fundamentalsten Voraussetzungen für das Gelingen eines Einkaufszentrums ist. Einkaufen als Erlebnis, das sei das, was die Kunden von morgen erwarten. Der Investor müsse in der Lage sein, viele Aktivitäten in seinem Einkaufszentrum zu bündeln, um die verschiedensten Kunden anzuziehen. Abschließend macht Herr Ellrott noch einmal deutlich, dass die Verkaufsflächen von 14.000 Quadratmeter für die Ems-Galerie die unterste Grenze sein sollten. Darunter wäre ein solches Einkaufszentrum nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben.

Herr Dewenter bedankt sich für die anregende Diskussion und verabschiedet Herrn Ellrott.

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ nimmt die Einzelhandelsuntersuchung zur Etablierung der „Ems-Galerie“ zustimmend zur Kenntnis. Der Stadtentwicklungsausschuss stimmt der Übernahme der relevanten Inhalte in den Planentwurf und die Begründung zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort; „Westliche Innenstadt“ zu.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

4. **13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine**
- I. **Änderung des Geltungsbereiches**
 - II. **Aufhebung der Beschlüsse vom 7. 12. 2011**
 - 1. **Beratung der Stellungnahmen**
 - 2. **Offenlegungsbeschluss**
 - III. **Anregungen gem § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB als Bestandteil des Änderungsverfahrens**
 - IV. **Offenlegungsbeschluss**
- Vorlage: 286/12**

01:18:37

Einleitend erläutert Herr Kuhlmann die jüngsten Veränderungen des Offenlagebeschlusses. Mit der Änderung des Geltungsbereiches wolle die Verwaltung verhindern, in bestehende Baurechte der angrenzenden Bereiche einzugreifen. Nur die tatsächlich benötigten Flächen für die Quartiersentwicklung seien Bestandteil des Geltungsbereiches.

Herr Niehues sieht diese Offenlage als erneute Zwischenbilanz für die Ems-Galerie. Es sei derzeit das wichtigste Projekt der Ems-Stadt mit Auswirkungen auf den Handel in Rheine und Umland. Die Ems-Galerie werde ein wichtiges Verbindungsglied zwischen dem Rathaus-Zentrum und der Bültstiege werden. Dadurch würde die gesamte Stadt eine Aufwertung erfahren, an Kaufkraft, Attraktivität und Lebensqualität. Er sehe es aber auch als Chance für Rheine, die regionale Kaufkraft in Rheine zu bündeln und einen Abfluss der Kaufkraft in Nachbarkommunen zu verhindern. Das Gesamtkonzept biete viele Chancen und Möglichkeiten, Leben an der Ems zu etablieren.

Die Verkaufsfläche von 14.000 Quadratmetern hielte die CDU-Fraktion für angemessen und ausreichend. Alle weiteren Dinge werde der städtebauliche Vertrag regeln. Zwei wichtige Punkte möchte Herr Niehues noch herausstellen.

1. Auf Grund von Abstimmungsproblemen mussten einige Planbereiche aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden. In der Offenlage habe die Verwaltung nochmals die Möglichkeit, mit den betroffenen Eigentümern die Interessenlage zu diskutieren und ggf. in einem separaten Bebauungsplanänderungsverfahren den Geltungsbereich zu erweitern.

2. Es werde eine Umverteilung der Kaufkraft geben. Durch die Entwicklung der Ems-Galerie wirke man einem Stillstand entgegen, denn Stillstand bedeute Rückschritt.

Abschließend bedankt sich Herr Niehues beim Investor für das offene und transparente Verfahren.

Herr Löcken kann sich den Ausführungen seines Vorredners nur anschließen. Die SPD-Fraktion begrüße die Festlegung von Sortimentsobergrenzen im Bebauungsplan. Dadurch behielte der Investor ein gewisses Maß an Flexibilität. Herr Löcken hofft, dass der Bau der Ems-Galerie auch eine Signalwirkung habe und Anschlussinvestitionen anderer Geschäftsleute in Rheine nach sich ziehe. Insbesondere das Wegerecht von der Münsterstraße zur Emsstraße hin müsse im Bebauungsplan entsprechend dargestellt werden.

Die anderen Fraktionen schließen sich den Ausführungen der CDU-Fraktion und SPD-Fraktion an.

Herr Dewenter bedankt sich vor der Abstimmung bei allen Beteiligten, insbesondere bei Herrn Wodniok, für die umfangreiche Ausarbeitung der Vorlage.

Beschluss:

I. Änderung des Geltungsbereiches

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass der Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: "Westliche Innenstadt" der Stadt Rheine geändert wird.

Der neue räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 1593, durch die Westseite der Straße „Katthagen“, durch die Südseite der Emsstraße, durch eine im 3,00 m Abstand westlich verlaufende Parallele zur Ostseite der Straße „Im Coesfeld“, durch eine geradlinige Verlängerung der Nordseite des Flurstücks 157 in westlicher Richtung, 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, durch eine geradlinige Verlängerung der Nordseite des Flurstücks 703 bis zur Westseite der Ems,

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 neue räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

II. Aufhebung der Beschlüsse vom 7. 12. 2011

1. Beratung der Stellungnahmen

1.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ zu den Anregungen aus der Öffentlichkeit vom 7. 12. 2011 (Vorlage 386/11, Ziff. I Nr. 1) werden aufgehoben.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ zu den Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 7.12.2011 (Vorlage 386/11, Ziff. I Nr. 2) werden aufgehoben.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2. Offenlegungsbeschluss

Der Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, den 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 (Vorlage 386/11, Ziff. II), wird aufgehoben.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III. Anregungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB als Bestandteil des Änderungsverfahrens

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass die gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen weiterhin Bestandteil des Änderungsverfahrens sind und - soweit sie sich nicht durch Änderung des räumlichen Geltungsbereiches erledigt haben - in die abschließende Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) eingestellt werden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

IV. 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 des Flurstücks 1593, durch die westliche Grenze des Flurstücks 1549, durch eine geradlinige Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 1549 in östlicher Richtung bis

zur Ostseite der Straße „Katthagen“, durch die Ostseite der Straße „Katthagen“, durch die Südseite der Emsstraße, durch eine im 3,00 m Abstand westlich verlaufende Parallele zur Ostseite der Straße „Im Coesfeld“, durch eine geradlinige Verlängerung der Nordseite des Flurstücks 157 in westlicher Richtung, 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, durch eine geradlinige Verlängerung der Nordseite des Flurstücks 703 bis zur Westseite der Ems,

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. Einwohnerfragestunde (spätestens um 19:00 Uhr)

01:45:54

Es werden keine Anfragen von den anwesenden Bürgern gestellt.

6. Anfragen und Anregungen

01:46:04

Es werden keine Anfragen gestellt.

Ende der Sitzung:

19:17 Uhr

Horst Dewenter
Ausschussvorsitzender

Anke Fischer
Schriftführerin