

Vorlage Nr. 189/15

Betreff: **Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine**
-Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel-
I Vorstellung des Nahversorgungskonzeptes
II Beschluss des Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Rheine

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"	03.06.2015	Berichterstattung durch:	Herrn Kruse, Büro Junker und Kruse, Dortmund Frau Karasch Herrn Schröer Herrn Dörtelmann					
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			
Rat der Stadt Rheine	23.06.2015	Berichterstattung durch:	Herrn Hachmann Frau Karasch					
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

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

Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des IEHK

Leitprojekt 3: Rheine – der starke Wirtschaftsstandort in einer starken Region
--

Finanzielle Auswirkungen

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

mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja Nein

I. Vorstellung des Nahversorgungskonzeptes

I.1 Vorbemerkung: Rechtliche Bedeutung eines Einzelhandelskonzeptes:

Die wesentlichen Grundlagen für ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept und die planungsrechtliche Steuerung der Standortentscheidung im Einzelhandel sind das Baugesetzbuch, die Baunutzungsverordnung, der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel und der Einzelhandelserlass NRW.

Baugesetzbuch:

Im Baugesetzbuch wird die Sicherung der Daseins- und Nahversorgung als planerisches Ziel mehrfach genannt. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen als besonderer Abwägungsbelang insbesondere zu berücksichtigen

- die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (Nr. 4)
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (Nr. 8 a)
- die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (Nr. 9)

sowie

- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen städtebaulichen Planung (Nr. 11).

Die Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde, ist auch Inhalt von § 9 Abs. 2a BauGB. Den Gemeinden bietet sich hiermit die Möglichkeit, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34er-Gebiete) mittels einfacher Bebauungspläne folgende Regelungen zu treffen:

- in einem Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der allgemein zulässigen baulichen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können;
- die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unterschiedlich getroffen werden.

Voraussetzung ist ein hierauf bezogenes gemeindliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. Neben den zentralen Versorgungsbereichen soll ausdrücklich auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sichergestellt werden. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn zum Beispiel zu erwarten ist, dass kleinere Betriebe in der näheren

Umgebung sich nicht mehr halten können oder die Erreichbarkeit für die nicht motorisierte Bevölkerung nicht mehr möglich ist.

Für die Steuerung des Einzelhandels in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen enthält § 34 (3) BauGB eine Regelung, die sich unmittelbar auf die Zulässigkeit bestimmter Vorhaben auswirkt:

- Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

Auch zur effektiven Anwendung dieser planungsrechtlichen Regelung liefert das Vorliegen eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes die notwendige städtebauliche Rechtfertigung.

Mit der Regelung des § 2 (2) Satz 2 BauGB wird den Kommunen eine weitergehende Einflussmöglichkeit auf die Planungen der Nachbarkommunen eingeräumt (Gebot der interkommunalen Abstimmung und Rücksichtnahme):

- die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.

Baunutzungsverordnung:

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe gelten die besonderen Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO. Einzelhandelsbetriebe sind großflächig, wenn sie eine Verkaufsfläche von über 800 m² überschreiten. Diese Betriebe sind aufgrund der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen, die sie haben können, außer in Kerngebieten (MK) nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten (SO) zulässig. Mit Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind insbesondere Umweltauswirkungen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt gemeint. In der Regel sind diese Auswirkungen ab einer Geschossfläche von 1.200 m² anzunehmen.

Ausnahmsweise dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden, wenn der Betreiber nachweist, dass keine schädlichen Auswirkungen von dem Betrieb ausgehen. Umgekehrt kann die Gemeinde die Ansiedlung eines Betriebes (auch unter 800 m²) ablehnen, wenn sie nachweist, dass von dieser schädliche Auswirkungen ausgehen (vgl. § 11 (3) BauNVO).

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel:

Der LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel konkretisiert die im Raumordnungsgesetz (ROG) festgelegten Grundsätze der Raumordnung zur Daseinsvorsorge und zur Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als

zentrale Versorgungsbereiche im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel. Er trägt damit zu einer Stärkung der Zentren bei.

Gemäß den Zielen des Teilplanes ist großflächiger Einzelhandel nur in Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen darzustellen und festzusetzen. Der Handel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ist nur innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente, die in einer Anlage des Teilplans Großflächiger Einzelhandel dargestellt sind
- und weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente Diese ortstypische Sortimentsliste ist ebenfalls Bestandteil eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Einzelhandelserlass NRW:

Aus dem Einzelhandelserlass NRW ergibt sich die Forderung, dass Gemeinden die zentralen Versorgungsbereiche räumlich und funktional in einem abgestuften System festlegen. Die Stadt Rheine entspricht dieser Vorgabe durch die Abstufung in zentraler Versorgungsbereich Innenstadt/Stadtteilzentrum Mesum, Grundversorgungszentren und Nahversorgungszentren.

Die zentralen Versorgungsbereiche zeichnen sich generell aus durch:

- ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels und
- eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches und
- eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

Im Einzelhandelserlass werden die Anforderungen weiter konkretisiert:

- Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch ein gemischtes und kompaktes, d.h. räumlich verdichtetes Angebot an öffentlichen und privaten Nutzungen aus (u.a. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen).
- Diese Nutzungsmischung bildet sich sowohl in der Fläche (horizontale Gliederung) als auch in der Höhe (vertikale Gliederung).
- Zentrale Versorgungsbereiche müssen in einer städtebaulich integrierten Lage, d.h. in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang liegen.

Bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ist vorrangig von den tatsächlichen Verhältnissen auszugehen. Es können aber auch potenzielle und städtebaulich-funktional vertretbare Erweiterungsbereiche mit berücksichtigt werden.

Sortimentsliste:

Neben der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche stellt die im Masterplan Einzelhandel enthaltene Sortimentsliste ein wichtiges Steuerungsinstrumentarium für die Einzelhandelsentwicklung dar. Die „Rheiner Liste“ nimmt die für die Umsetzung der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes in der Bauleitplanung notwendige Differenzierung zwischen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vor.

Generell sind Sortimentslisten als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung richterlich anerkannt. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gem. §§ 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB und § 13 (3) BauNVO) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen.

Durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechtes kann mit Hilfe der Sortimentslisten beispielsweise in Gewerbegebieten und – wo erforderlich – auch in Mischgebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 9 (9) BauNVO sowie in bislang unbepflanzten Innenbereichen nach § 9 (2a) BauGB nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel außerhalb der Zentren ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden. Denn für die Zentrenstruktur einer Stadt können nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen haben. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Fazit:

Seit langem und sehr konsequent wurde und wird die Einzelhandelsentwicklung in Rheine planerisch gesteuert. Dies fand nicht nur viel Beachtung in Fachkreisen, sondern führte auch zu einer hohen Verlässlichkeit bei den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt, zu einer Planungssicherheit bei allen Akteuren und letztlich zu einer ausgewogenen und nachhaltigen Stadtstruktur. Erst mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept – die Grundlage für konsequente Unterstützung an den richtigen Standorten und für konsequenten Ausschluss an den ungünstigen Standorten – wurde die Ansiedlung eines großen Elektronikmarktes und eines großen Wohnkaufhauses direkt in der Innenstadt, von zwei mittlerweile etablierten Grundversorgungszentren im Dorenkamp und am Dutumer Kreisel oder auch von einem Nahversorgungszentrum an der Salzbergener Straße möglich.

I.2 Sachstand:

Der vom Büro Junker und Kruse erarbeitete Masterplan Einzelhandel wurde vom Rat der Stadt Rheine im März 2013 als städtebaulicher Rahmenplan im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Damit dient er der Stadtverwaltung und der Politik der Stadt Rheine entsprechend den oben dargestellten grundsätzlichen Aussagen zu Zentrenkonzepten zum einen als fundierte Bewertungsgrundlage für sachgerechte Grundsatzentscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen. Es stellt zum anderen eine bedeutende Argumentations- und Begründungshilfe im Rahmen der bauleitplanerischen Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Rheine dar. Das Konzept stellt einen notwendigen rechtlichen Baustein dar, um die städtebauliche Positivplanung für die festgelegten Standorte und den Ausschluss der nicht integrierten Standorte mit Hilfe von Bebauungsplänen zu erreichen. Mittlerweile ist es ein unabdingbarer Bestandteil rechtssicherer Entscheidungen, auch um die neuen Instrumente des Planungsrechts anwenden zu können, wie der gezielt nur den Einzelhandel steuernde einfache Bebauungsplan (§ 9 Abs. 2 a BauGB). Darüber hinaus ist ein (anerkanntes) Einzelhandelskonzept Voraussetzung für eine vereinfachte Vorlage von Einzelhandelsvorhaben bei der Bezirksregierung (Einzelhandelserlass 2008). Ein Abweichen von den beschlossenen Inhalten des Masterplans Einzelhandel macht es insgesamt angreifbar bis hin zum Funktionsverlust als Abwehrmechanismus für die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben an städtebaulich und/oder funktional nicht geeigneten Standorten in Rheine.

Die elementaren Aussagen und Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind Richtschnur planerischen Handelns in Rheine, doch haben sich in dem dynamisch sich verändernden Sektor Einzelhandel auch konkret in Rheine viele Änderungen ergeben, die eine fachliche Überprüfung der Konzeptaussagen erforderlich machen.

I.3 Anlass der Ergänzung:

Konkreter Anlass für die Beauftragung des Büros Junker und Kruse für eine Ergänzung des Masterplans Einzelhandel um ein Nahversorgungskonzept sind Anfragen/Anträge für verschiedene Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet. Zum einen beabsichtigt die Discountmarktkette Aldi an mehreren Standorten im Stadtgebiet (Schotthock, Dutum), die vorhandenen Märkte auf zeitgemäße Verkaufsflächengrößenordnungen zu erweitern. Für einen Standort an der Osnabrücker Straße (Johannesschule) wurde die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Angeboten angesprochen. Zusätzlich sind Entwicklungsoptionen für die Erweiterungsflächen im zentralen Versorgungsbereich „Felsenstraße“, für den Bereich des ehemaligen Kalksandsteinwerkes an der Elter Straße sowie für die Fläche des Toom-Baumarktes im Kontext des zentralen Versorgungsbereiches „Basilika“ zu untersuchen. Abschließend sind auch im zentralen Versorgungsbereich/Innenstadt für zwei Betriebe Erweiterungsabsichten abzuklären (Lidl/Bio-Markt im Bereich Otto-Bergmeyer-Straße).

I.4 Inhalte der Ergänzung:

Das Nahversorgungskonzept umfasst als erstes eine Aktualisierung der angebots- und nachfrageseitigen Datenbasis sowie eine Neubewertung der daraus abgeleiteten Entwicklungsperspektiven für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in Rheine. Hierauf aufbauend werden die im Jahr 2012/13 formulierten konzeptionellen Bausteine des Masterplans Einzelhandel in Bezug auf den Baustein Nahversorgung kritisch geprüft und – soweit notwendig – überarbeitet bzw. angepasst, so dass abschließend die bestehenden Planvorhaben in Rheine hinsichtlich ihrer Kompatibilität mit dem Masterplan Einzelhandel sowie ihrer absatzwirtschaftlichen wie städtebaulichen Auswirkungen eingeordnet und bewertet werden können.

Am Grundgerüst der im Jahr 2012/13 festgelegten Standortstruktur des Rheiner Einzelhandels wurde festgehalten. Einzelne Standorte wurden unter Berücksichtigung jüngerer Entwicklungen und aktueller Entwicklungsoptionen jedoch im Einzelfall neu eingestuft. Insbesondere werden folgende Änderungen vorgeschlagen:

- Heraufstufung des zentralen Versorgungsbereiches „Felsenstraße“ vom Nahversorgungszentrum zum Grundversorgungszentrum
- Herabstufung des zentralen Versorgungsbereiches/Nahversorgungszentrum „Elter Straße“ zum integrierten Standort zur wohnortnahen Grundversorgung
- Herabstufung des zentralen Versorgungsbereiches/Nahversorgungszentrum „Hauenhorst“ zum integrierten Standort zur wohnortnahen Grundversorgung.

Zusätzlich werden die in der Diskussion befindlichen aktuellen Planvorhaben bzw. Potentialflächen an dem in der Ergänzung erörterten Zielen und Grundsätzen überprüft und daraus abgeleitete Entwicklungsempfehlungen für die betreffenden Standorte formuliert. Insbesondere werden die folgenden Standorte genauer analysiert:

- Erweiterung Lebensmitteldiscounter in Rheine-Schotthock
- Erweiterung Lebensmitteldiscounter in Rheine-Dutum
- Ansiedlung eines Drogeriemarktes im zentralen Versorgungsbereich „Felsenstraße“
- Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Angebote im Bereich Osnabrücker Straße/Johannesschule
- Mögliche Nachnutzung eines Bau- und Heimwerkermarktes im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches „Basilika“
- Verlagerung eines Discountmarktes von der Elter Straße in den Bereich des ehemaligen Kalksandsteinwerkes/Elter Straße
- Erweiterung eines Discountmarktes im innerstädtischen Ergänzungsbereich an der Otto-Bergmeyer-Straße
- Erweiterung eines bestehenden Bio-Lebensmittelmarktes im innerstädtischen Ergänzungsbereich an der Otto-Bergmeyer-Straße.

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine das Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine – in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel – zu beschließen.

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

II. Beschluss des Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Rheine – in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel -

Der Rat der Stadt Rheine beschließt das Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine – in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel als städtebaulichen Rahmenplan im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Anlage: Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine – in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel -, Büro Junker + Kruse, Dortmund, April 2015