

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Für den Bebauungsplan Nr. 10 g, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ der Stadt Rheine liegen zwei Anträge auf Änderung vor, über die der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 03. Juni 2015 beraten hat. Der Stadtentwicklungsausschuss hat die Anträge auf Änderung des Bebauungsplanes zustimmend zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, die Einleitung des Änderungsverfahrens vorzubereiten (vgl. Vorlage 135/15).

Ziel des Änderungsverfahrens ist die planungsrechtliche Absicherung der Erweiterung des Lidl-Marktes auf ca. 1.220 m² Verkaufsfläche und die Erhöhung der Verkaufsfläche für den im Geltungsbereich der Änderung ansässigen Bio-Markt auf maximal 550 m² Verkaufsfläche.

Das Büro Junker und Kruse, Dortmund, ist mit einer Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel beauftragt worden. Die Ergänzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes befasst sich insbesondere mit der Nahversorgung im Stadtgebiet von Rheine und den zurzeit für mehrere Standorte beantragten Änderungen / Neuaufstellungen von Bauleitplänen. Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 15. Dezember 2015 das Nahversorgungskonzept beschlossen.

Im Nahversorgungskonzept wird die Lidl-Erweiterung auf die genannte Betriebsgröße aufgrund der innerstädtischen Lage des Marktes und der übergeordneten Versorgungsfunktion der Innenstadt aus konzeptioneller Sicht für unbedenklich gehalten.

Auch zur angestrebten Erweiterung des Bio-Marktes wird mit der Bebauungsplanänderung der Aussage des Gutachters gefolgt: Ein Bio-Lebensmittelmarkt verfügt über ein deutlich weiteres Einzugsgebiet als ein „normaler“ Supermarkt. Dies entspricht der Versorgungsfunktion der Innenstadt. Aufgrund der innerstädtischen Lage des Anbieters ist somit auch in diesem Fall eine Erweiterung auf die genannte Betriebsgröße am Standort Otto-Bergmeyer-Straße aus konzeptioneller Sicht unbedenklich. Nennenswerte Umlenkungen von Kaufkraftströmen sind aufgrund der vergleichsweise kleinen Betriebsgröße und der zu erwartenden Streuwirkung aufgrund des Einzugsbereiches nicht zu erwarten.

Eine Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung und die Möglichkeit der Äußerung zur Planung gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB bestand nach Veröffentlichung in der örtlichen Presse am 12. Oktober 2015 bis zum 26. Oktober. Aus der Öffentlichkeit sind während diesem Beteiligungsverfahren keine Äußerungen vorgebracht worden.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 27. Oktober 2015 bis einschließlich 27. November 2015 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können

und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt, d.h. insbesondere zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

Über die während dieser Zeit vorgebrachten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Satzungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung (Anlage 4) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 3) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind. Die Begründung ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen.

Ausschnitte aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2; Alt-Neu-Gegenüberstellung). Die am Flächennutzungsplan vorzunehmende Korrektur ist als Anlage 5 beigelegt. Die artenschutzrechtliche Stellungnahme (Anlage 6) und eine allgemeine Vorprüfung gem. § 3c UVPG (Anlage 7) sind zusätzlich beigelegt.

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

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, 48431 Rheine; E-Mail vom 26. 11. 2015

Inhalt:

„Entgegen den gutachterlichen Feststellungen darf angeführt werden, dass auch Discounter und Supermärkte Bio-Produkte für die Kunden in ihren Sortimenten führen. Dabei handelt es sich nicht um Rand- oder Nebensortimente, sondern um attraktive Angebote im Wettstreit.

Weiterhin führen Discounter und Supermärkte in wesentlichem Umfang in ihren Sortimenten wöchentlich neue Produkte außerhalb des Lebensmittelbereiches. Diese Angebote stehen in Konkurrenz zu Fachmärkten und den innerstädtischen Einzelhandel. Bei der gutachterlichen Bewertung wurden diese Faktoren nicht ermessensfehlerfrei berücksichtigt. Eine Abwägung zu dem innerstädtischen Einzelhandel, den bestehenden Nahversorgungszentren in Rheine als auch zu der im

Bau befindlichen Ems-Galerie hätte vorgenommen werden müssen. Dieses ist auch vor dem Hintergrund geboten, dass das verfügbare Einkommen in der Stadt Rheine gesunken ist. Flächenausweitungen von Discountern, wie die vorgelegte Planung, führen zu Umsatzverteilungen innerhalb des gesamten Stadtgebietes. Die Kaufkraft ist aber nicht gestiegen. Insofern sind Wirkungen für andere angesprochene innerstädtische Standorte, Einzelhandelsbetriebe, Fachmärkte oder auch Lebensmittler vorhanden. Hier hätte es eine vertiefende Prüfung geben müssen. Weiterhin hätte es ein Verkehrsgutachten geben müssen. Die aktuelle Situation auf dem Ring ist schon Stopp and Go. Eine grüne Welle gibt es nicht. Bürger klagen zunehmend über die steigenden Verkehrsbelastungen an den Knotenpunkten. Durch die Ausweitung von Einzelhandelsflächen am Ring wird es zu weiteren zusätzlichen Verkehren kommen, die im Vorfeld hätten analysiert und ermessensfehlerfrei abgewogen werden müssen. Die Grundlagen sind hierfür nicht in die Planung eingeflossen. Bei dieser Betrachtung hätte auch die gesamte Entwicklung, unter Berücksichtigung der Ems-Galerie, den nunmehr bekannten Verlagerungen vom Ring an den Standort der Ems-Galerie (Media Markt) einfließen müssen. Auch die Verlagerung von Mensing an den Standort Ems-Galerie wird für eine Neuordnung der Verkehrsströme sorgen. Schließlich ist zu beachten, dass mit McDonalds eine Verlagerung von Verkehren von der Bahnhofstraße / Matthiasstraße in das Plangebiet schon stattgefunden hat. Die ehemaligen Nutzer Burger King, belasten nunmehr Verkehrsadern auf dem Weg zur Neuenkirchener Straße, eben auch über den Ring. Diese neuen Verkehrsbeziehungen sind maßgeblich und bezogen auf die avisierte Ausweitung der Flächen untersuchungsrelevant.

Nicht zuletzt fehlt es auch an der Anpassung der Stellplätze. Das bisherige Stellplatzangebot ist nicht nach der Stellplatzverordnung ausreichend. Auch wenn der konkrete Bedarf bei der Baugenehmigung erfasst und errechnet wird, so hätte es im Vorfeld eine Näherungsberechnung geben müssen, um im Verfahren neue Stellplätze für die neuen Flächen ausweisen zu können."

Abwägungsempfehlung:

Gutachten/Standort:

Es wird festgestellt, dass der Gutachter im Nahversorgungskonzept der Stadt Rheine in Bezug auf die Erweiterung von Lidl bzw. des Bio-Marktes nicht detailliert auf die in den Märkten angebotenen Waren eingeht. So findet sich keine Aussage, dass Supermärkte keine Bio-Produkte anbieten.

Bezüglich der angesprochenen wöchentlich wechselnden Angebote des Discounters ist festzustellen, dass der Lidl-Standort innerhalb des Ergänzungsbereiches des Hauptgeschäftsbereiches Innenstadt Rheine liegt. Er ist damit Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Es ist deshalb nicht notwendig, mögliche Auswirkungen der projektierten Erweiterungen auf die Innenstadt oder auch die Ems-Galerie zu analysieren, da beide Standorte selbst im zentralen Versorgungsbereich liegen. Darüber hinaus handelt es sich insbesondere bei der Lidl-Erweiterung um eine generelle Umstrukturierung im Bereich der Lebensmitteldiscounter, wie die vergleichbaren Bestrebungen von Lidl an anderen Standorten in Rheine oder auch von Aldi an mehreren Standorten in Rheine belegen. Ei-

ne vom Einwender geforderte vertiefende Analyse der Auswirkungen ist deshalb insgesamt nicht erforderlich.

Verkehrssituation:

Es wird festgestellt, dass für das Vorhaben keine neue Verkehrsuntersuchung erforderlich ist. Die angesprochenen Verlagerungen in die bzw. der Bau der Ems-Galerie ist planungsrechtlich durch die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort. „Westliche Innenstadt“ vorbereitet worden. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens ist u.a. eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet worden, die sich mit der Abwicklung der Zu- und Abfahrtsituation zum derzeit im Bau befindlichen Einkaufszentrum beschäftigt. Bei dieser Analyse wurde auf Grund der im Bebauungsplan enthaltenen Sortimentsliste, z.B. Elektrowaren, Medien, Foto mit maximal 2.380 m² Verkaufsfläche, eine Abschätzung der zu erwartenden Verkehrsströme vorgenommen. Dabei ist es unerheblich, ob sich bei der Realisierung dieses Angebotes um eine Neuansiedlung oder eine innerörtliche Verlagerung handelt. Die Verkehrsuntersuchung wurde von Straßen NRW als zuständigem Straßenbaulastträger für den Inneren Ring anerkannt. Eine erneute Begutachtung, wie vom Einwender gefordert, ist damit nicht notwendig.

Es wird festgestellt, dass die ursprüngliche Ansiedlung von Lidl planungsrechtlich durch die 12. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 g, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ vorbereitet worden ist. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens ist eine Verkehrsuntersuchung erstellt worden, die die zum damaligen Zeitpunkt vorhandenen Nutzungen im Plangebiet und die Ansiedlung von ca. 1.000 m² Verkaufsfläche auf dem Lidl-Gelände berücksichtigte. Insbesondere das angesprochene McDonalds-Restaurant wurde dabei in der Funktion als Schnellrestaurant berücksichtigt. Zum damaligen Zeitpunkt wurde an der Stelle ein vergleichbares Schnellrestaurant von Burger King betrieben. Auch dieses Restaurant verfügte bereits über einen Drive-In-Schalter. Die entsprechenden Verkehre sind somit bereits bei der betreffenden Verkehrsuntersuchung berücksichtigt worden. Bezüglich der Erweiterung des Bio-Marktes ist darauf hinzuweisen, dass für die Realisierung der Verkaufsflächenerhöhung auf bereits bestehende Gebäude zurückgegriffen wird. Der aufgegebenen Betrieb eines Sonnenstudios wird dem Bio-Markt zugeschlagen. Selbst wenn durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche eine Zunahme von Kunden erfolgen sollte, ist hier der Wegfall der Kunden des Sonnenstudios gegenzurechnen. Bezüglich der Erhöhung der Verkaufsfläche für den Discountmarkt ist festzustellen, dass die Fläche von gegenwärtig ca. 900 m² auf maximal 1.250 m² Verkaufsfläche zum Teil bereits bei der angesprochenen Verkehrsuntersuchung berücksichtigt worden ist: Dieser Untersuchung liegt eine Größenordnung von 1.000 m² zu Grunde. Es ist weiterhin festzustellen, dass die Erhöhung der Verkaufsfläche nicht zwangsläufig mit einer Erhöhung der Kundenfrequenz einhergeht. Vielmehr dient die Vergrößerung der Verkaufsfläche der Bindung der Kunden an den Standort durch eine bessere Übersicht bei der Warenpräsentation. Die Erweiterung dient damit der Standort-sicherung.

Stellplatznachweis:

Es wird festgestellt, dass für den bestehenden Discountmarkt entsprechend der zuletzt erteilten Baugenehmigung ausreichend Stellplätze auf dem Gelände bereitgestellt worden sind, dabei wurden Stellplätze für den Discountmarkt und einen zwischenzeitlich aufgegebenen Back-Shop nachgewiesen. Der Stellplatzbe-

darf für die projektierte Erweiterung wird im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung geprüft. Dabei besteht die Möglichkeit, Stellplätze direkt auf dem Gelände nachzuweisen. Der Bebauungsplan Nr. 10g in der Fassung der 12. Änderung enthält darüber hinaus die planungsrechtliche Vorgabe für die Bereitstellung weiterer Stellplätze in direkter räumlicher Nähe (Parkpalette). Außerdem besteht zusätzlich die Möglichkeit der Ablösung von Stellplätzen. Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass die Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze im Rahmen der Prüfung, ob eine Baugenehmigung erteilt werden kann, rechtlich ein einwandfreier Weg ist. Sofern sich die notwendige Stellplatzzahl nicht nachweisen oder ablösen lässt, ist auch eine Reduzierung des betreffenden Vorhabens denkbar, die festgesetzte Verkaufsfläche ist eine Obergrenze, sie muss nicht komplett ausgeschöpft werden.

1.2 Sonstige Stellungnahmen

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

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

2.1 Kreis Steinfurt, Der Landrat, 48563 Steinfurt Stellungnahme vom 25. 11. 2015

Inhalt:

„Hinweis:

Bei entsprechenden baurechtlichen Anträgen bitte ich, die Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt zu beteiligen, um gegebenenfalls eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung der verunreinigten Böden sicherzustellen.“

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass der Änderungsentwurf bereits einen Hinweis auf Altlasten im Plangebiet enthält. Durch diesen Hinweis wird u.a. gefordert, dass Erdarbeiten vor Beginn der Maßnahme mindestens eine Woche vorher dem Kreis Steinfurt – Untere Abfallwirtschaftsbehörde – schriftlich anzuzeigen sind. Erdarbeiten sind durch einen anerkannten Sachverständigen (Gutachter) zu begleiten und zu dokumentieren. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist vom Gutachter ein Bericht über Art und Umfang der durchgeführten Maßnahmen zu erstellen und dem Kreis Steinfurt vorzulegen. Bei Berücksichtigung dieser Inhalte ist bereits sichergestellt, dass eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung der verunreinigten Böden erfolgt. Die Aufnahme eines weiteren Hinweises ist deshalb nicht erforderlich.

2.2 Sonstige Stellungnahmen

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

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. 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.

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 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) 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 25. Juni 2015 (GV. NRW S. 496) wird die 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g, Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass die 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g, Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan widerspricht und demzufolge einer Anpassung im Wege der Berichtigung bedarf.

Die Verwaltung wird beauftragt, nach Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung die Umwandlung von „Sonderbaufläche des großflächigen Einzelhandels SE 11, Discountmarkt mit max.1.000 m² Verkaufsfläche“ zu „Sonderbaufläche des großflächigen Einzelhandels SE 11, Discountmarkt mit max.1.250 m² Verkaufsfläche“ - im Sinne einer redaktionellen Korrektur des Flächennutzungsplanes – vorzunehmen (s. Anlage 5). Einer Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (hier: Bez.-Reg. MS) bedarf es nicht.