

## Vorlage Nr. 026/16

Betreff: **29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: "Erweiterung Grundversorgungszentrum Felsenstraße"**

- 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 nebst Begründung**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

<b>Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"</b>			<b>27.01.2016</b>			<b>Berichterstattung durch:</b>		<b>Frau Karasch Herrn Dr. Vennekötter HerrnDörtelmann</b>	
<b>TOP</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>					<b>z. K.</b>	<b>vertagt</b>	<b>verwiesen an:</b>	
	<b>einst.</b>	<b>mehr.</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>	<b>Enth.</b>				
<b>Rat der Stadt Rheine</b>			<b>16.02.2016</b>			<b>Berichterstattung durch:</b>		<b>Herrn Hachmann Frau Karasch</b>	
<b>TOP</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>					<b>z. K.</b>	<b>vertagt</b>	<b>verwiesen an:</b>	
	<b>einst.</b>	<b>mehr.</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>	<b>Enth.</b>				

### Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 51 Stadtplanung

### Finanzielle Auswirkungen

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

### **VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:**

In der Sitzung des StewA am 26. 03. 2014 ist mit der Vorlage 169/14 ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum Teil A“ beraten worden. Gegenstand der Änderung ist die Erweiterung des Aldi-Marktes im Bereich des Dutumer Kreisels an der Neuenkirchener Straße/Felsenstraße.

In der Sitzung des StewA am 14. 01. 2015 wurde über einen Antrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 333, Kennwort: „Felsenstraße – West“ beraten. Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens ist die Absicherung der Ansiedlung eines Drogeriemarktes und ergänzender Angebote im Bereich des Dutumer Kreisels auf einer Fläche westlich der Felsenstraße.

Beide Anträge sind in den betreffenden Ausschusssitzungen grundsätzlich befürwortet worden. Die Verwaltung wurde beauftragt, die entsprechenden Bauleitplanverfahren zu starten.

Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine nimmt diesen Auftrag auf. Sie bezieht sich auf den zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Felsenstraße“. Das Zentrum dient der Versorgung der umliegenden Siedlungsbereiche der Stadtteile Dutum, Wadelheim und Dorenkamp.

Das Einzelhandelskonzept/Masterplan Einzelhandel der Stadt Rheine sieht das Zentrum insgesamt als kompakten, zukunftsfähigen Standort an. Zur Ergänzung der vorhandenen wichtigen Magnetbetriebe (Edeka, Aldi) sind aus Sicht der Nahversorgung die Ansiedlung eines Drogeriemarktes oder kleinteilige Ergänzungen möglich und sinnvoll. Die jetzt anstehende Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Ansiedlung eines Drogeriemarktes und Ergänzungen durch nahversorgungsrelevante Angebote vorbereiten. Für dieses Vorhaben steht ein Investor bereit, der die entsprechende Fläche auf der Westseite der Felsenstraße bereits von der Stadt Rheine erworben hat.

Die Stadt Rheine hat zur Klärung der Frage, ob bzw. welche Auswirkungen von den geplanten Vorhaben auf die zentralen Versorgungsbereiche in Rheine bzw. in Neuenkirchen ausgehen, das Büro Junker + Kruse, Dortmund, mit der Erarbeitung einer entsprechenden Expertise beauftragt.

Die städtebauliche Wirkungsanalyse zur geplanten Angebotsausweitung im zentralen Versorgungsbereich Felsenstraße kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung des raumökonomischen Rahmens und der im Gutachten geschilderten städtebaulichen Überlegungen im Zusammenhang mit der räumlichen Integration des Vorhabenstandortes für den Drogeriemarkt und der ergänzenden Nahversorgungsbausteine in den zentralen Versorgungsbereich Felsenstraße bei gleichzeitiger Zuweisung der Funktion eines Grundversorgungszentrums den geplanten Angebotsausweisungen keine Bedenken entgegen stehen. Der Gutachter hält das geplante Vorhaben mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rheine sowie bundes- und landesrechtlichen Rahmenbedingungen (u.a. nach § 11 (3) BauNVO oder LEP NRW – Sachlicher Teilplan groß-

flächiger Einzelhandel) für kompatibel. Gleichzeitig soll für den im bestehenden Teil des Versorgungsbereiches vorhandenen Discountmarkt (Aldi) eine Anpassung an heute für entsprechende Märkte übliche Größen erfolgen. Dabei steht nicht die Vergrößerung des Angebotes im Vordergrund, sondern die bessere Präsentation der Waren durch niedrigere Verkaufsregale und breitere Gänge (das entsprechende Änderungsverfahren wird voraussichtlich im März 2016 zur Beratung im Stadtentwicklungsausschuss vorgelegt).

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat vom 7. Dezember 2015 bis einschließlich 7. Januar 2016 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 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 Feststellungsbeschluss zu fassen. Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Flächennutzungsplanänderung (Anlage 3) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt ist. Die Begründung ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen. Der zur Begründung gehörende Umweltbericht ist als Anlage 4 beigelegt. Ausschnitte aus dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2; Alt-Neu-Gegenüberstellung). Als Anlage 5 ist die städtebauliche Wirkungsanalyse zur geplanten Angebotsausweitung im zentralen Versorgungsbereich Felsenstraße in der Stadt Rheine beigelegt, Anlage 6 ist die Verkehrsuntersuchung.

### **BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:**

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

#### Vorbemerkung zu den Punkten 1.1. – 1.12:

Von einem Rheiner Bürger sind im Rahmen der Offenlage jeweils zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 333, Kennwort: „Felsenstraße – West“ inhaltlich gleich lautende Anregungen vorgetragen worden. Die Abwägungsempfehlungen sind – zur Vereinfachung des Lesens – so abgefasst, dass sie sich auf beide Planverfahren beziehen. Es werden also bei den Vorlagen 026/16 und 030/16 zu den Abwägungsempfehlungen aus der Öffentlichkeit identische Texte verwendet. Die vom betreffenden Bürger vorgetragenen Anregungen sind weitgehend als Fließtext formuliert. Zur besseren Lesbarkeit in Sinne eines Überblickes sind in den Abwägungsempfehlungen Überschriften eingefügt worden, die sich schlagwortartig auf die Inhalte der Anregungen beziehen.

## **I. Beratung der Stellungnahmen**

### **1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

#### **1.1 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine; Mail vom 27. 12. 2015**

##### Inhalt:

*„Im Rahmen der Offenlage wurde eine städtebauliche Wirkungsanalyse zur geplanten Angebotsausweitung im zentralen Versorgungsbereich Felsenstraße in der Stadt Rheine Stand Oktober 2015 vorgelegt. Hierbei geht es um die Bewertung der potenziellen Angebotsausweitung um weitere 400 m<sup>2</sup> für nahversorgungsrelevante Sortimente. Der Fokus der Betrachtungen wurde darauf gelegt, ob durch das Planvorhaben relevante absatzwirtschaftliche Auswirkungen ausgelöst werden, die negative städtebauliche Folgewirkungen in zentralen Versorgungsbereichen oder der wohnortnahen Versorgungssituation nach sich ziehen könnten. Im Mittelpunkt der Untersuchung standen diverse Fragestellungen. Diesbezüglich wird auf Seite 05 des Gutachtens verwiesen. Auf Seite 12 führt der Gutachter wie folgt aus: "Des Weiteren sind für die Erweiterungsfläche im Kontext der geplanten Drogeriemarktansiedlung weitere maximal 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für ergänzende nahversorgungsrelevante Angebotsbausteine vorgesehen. Diese sind bislang noch nicht abschließend konkretisiert." Insofern fehlte dem Gutachter jegliche konkrete Grundlage und führte die Untersuchung auf eigene Annahmen zur Angebotsausweitung durch. Folglich kann das Gutachten keine konkrete Analyse für das avisierte Projekt darstellen. Die tatsächlichen Auswirkungen entsprechend der definierten Aufgabenstellung vor dem Hintergrund von Ziel 3 des sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel des LEP NRW konnten somit nicht ermittelt werden. Für das weitere städtebauliche Verfahren ist insofern eine erneute gutachterliche Untersuchung erforderlich. Dieses ist auch vor dem Hintergrund notwendig als der Gutachter auf Seite 13 ausführt: " In nennenswertem Umfang sollen demnach Waren der Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflegeartikel angeboten werden, die als untersuchungsrelevante Warengruppen definiert werden." Mit dieser Hilfskonstruktion versucht der Gutachter mangels konkreter Projektkenntnis sich selbst zur Fortführung des Gutachtens eine allgemeingültige Brücke zu bauen, die keine Analyse und Ableitung des Projektes beinhaltet. Selbst zeigt der Gutachter im nächsten Ansatz wie folgt auf: "Da mittels bauleitplanerischer Maßnahmen lediglich Sortimente und Verkaufsflächen gesteuert werden können, ist es im Sinne der einschlägigen Rechtsprechung erforderlich, die städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens im Sinne einer realitätsnahen "Worst-Case-Betrachtung" durchzuführen. Somit sind den gutachterlichen Berechnungen und Bewertungen maximale realitätsnahe Rahmendaten des möglichen Vorhabens zu Grunde zu legen. Dies bedeutet, dass hinsichtlich der Leistungsfähigkeit für die folgenden Berechnungen und Bewertungen die maximale oben genannte betreiber- bzw. betriebstypenspezifische Flächenproduktivität der möglichen Betreiber eingestellt wird. " (Seite 13) Angesichts der vom Gutachter eingeräumten fehlenden Kennt-*

*nis über das konkrete Vorhaben mit seinen konkreten Sortimenten kann insofern eine realitätsnahe Betrachtungsweise nicht gegeben sein. Schon an dieser Stelle kann somit attestiert werden, dass das vorgelegte Gutachten nicht im Sinne des Ziels 3 des sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel des LEP NRW ein geeigneter Bewertungsmaßstab ist. Aus Gründen der Vollständigkeit und Rechtssicherheit im weiteren möglichen Verfahren wird die Stellungnahme fortgeführt, damit weitere Aspekte und Argumente Eingang erhalten. Auszug aus dem Masterplan Einzelhandel der Stadt Rheine (Seite 31/32) entsprechend dem Anhang zur Vorlage 189/15: "Der zentrale Versorgungsbereich Felsenstraße ist im Masterplan als Nahversorgungszentrum für die umliegenden Siedlungsbereiche der Stadtteile Dutum, Wadelheim und Dorenkamp eingeordnet worden, wobei das räumlich zugeordnete Versorgungsgebiet vor allem durch das (derzeit bedeutendere) Grundversorgungszentrum Dorenkamp-Mitte beschränkt wurde. Trotz der für die Nahversorgungsfunktion prinzipiell guten Angebotsausstattung wurde bereits im Masterplan perspektivisch eine Erweiterungsfläche südlich der Felsenstraße ausgewiesen und explizit die Ansiedlung eines Drogeriemarkts als Beispiel für eine sinnvolle Angebotserweiterung genannt. Ein solches Ansiedlungsinteresse hat sich zwischenzeitlich konkretisiert. Nach der Schlecker-Insolvenz hat bundesweit jedoch ein deutlicher Konzentrationsprozess von Drogeriemarktangeboten stattgefunden. Moderne Drogeriemärkte weisen mittlerweile nicht selten Betriebsgrößen von 600-800 m<sup>2</sup> auf und benötigen fast 15.000 – 20.000 Einwohner im Versorgungsgebiet, um ihre üblichen Soll-Umsätze erzielen zu können. (...)" Auf Seite 17 / 18 der städtebaulichen Wirkungsanalyse führt der Gutachter wie folgt aus: " Im Lebensmitteleinzelhandel existieren im westlichen Rheiner Stadtgebiet mehrere Wettbewerbsstandorte, so dass ein Kerneinzugsbereich mit einem Kundenpotenzial von rund 10.000 Einwohnern (im wesentlichen Dutum und Wadelheim sowie Teile von Dorenkamp) zu Grunde gelegt werden. Im Bereich Drogeriewaren sind die nächsten Wettbewerber jedoch nur in der Rheiner Innenstadt sowie in Neuenkirchen zu finden. Insofern kann hier ein Kundenpotenzial von mindestens rund 20.000 Einwohnern (Dutum, Wadelheim, Dorenkamp und Schleupe sowie Teile der übrigen Stadtteile westlich der Ems veranschlagt werden. " Aus dieser gutachterlichen Betrachtung ist zu entnehmen, dass der avisierte Drogeriemarkt an der Felsenstraße zur Realisierung seiner Soll-Umsätze das gesamte Nachfragepotential westlich der Ems erreichen muss. Dieses hat einerseits wesentliche Wirkungen auf die in anderen Teilen wie Dorenkamp und Schleupe vorhandenen Nahversorgungsstandorte und andererseits auch Nachfrageverluste für Neuenkirchen und die Innenstadt. Durch die Etablierung des Drogeriemarktes an der Felsenstraße entsteht ein Magnet am Rande der Stadt Rheine zur Stadtgrenze Neuenkirchen. Diese daraus resultierenden Verkehre sind erheblich und zu erfassen. Gleichzeitig werden die Kunden des Drogeriemarktes die Nachfrage nicht nur auf das Angebot beschränken. Es stehen also erhebliche und nennenswerte Umverteilungen auch im Lebensmittelbereich zu Lasten der übrigen Nahversorgungszentren in Schleupe und im Dorenkamp im Raum. Andererseits ist geht der Gutachter von falschen Annahmen aus. Er vertritt die Auffassung, dass Kunden Drogeriemarktartikel nur in einer Drogerie erwerben können. Dieses ist schlicht falsch. Schon heute kann jeder Kunde seinen wesentlichen Drogeriemarktbedarf im Nahversorgungszentrum an der Felsenstraße im Discounter Aldi und Edeka befriedigen. Auch die ansässige Apotheke hält in einem nennenswerten Umfang einen Bedarf an Drogeriemarktartikel vor. Ebenso haben die vom Gutachter ausgeführten weiteren Nahversorgungszentren Schleupe, Dorenkamp, Neuenkirchen und die Innenstadt vielfältige Drogeriemarktartikel*

im Sortiment. Folglich wird es nicht nur Verwerfungen im Bereich des Lebensmittelbereiches, sondern auch im westlichen Bereich der Ems im Sortiment Drogeriemarktartikel geben. Zusammengefasst könnte dieses zu einer nennenswerten Schieflage bestehender Grundstrukturen in Rheine mit Auswirkungen auf die Innenstadt führen, in der bislang noch an der Emsstraße ein Drogeriemarkt Rossmann etabliert ist. Der dortige Markt muss sich der neuen innerstädtischen Konkurrenz von DM und der zukünftigen Konkurrenz in der Ems-Galerie stellen. Daneben konkurriert Rossmann in der Innenstadt schon jetzt mit dem Sortiment von Lidl sowie die innerstädtischen Apotheken. Zur weiteren Klarstellung wird die Definition von Wikipedia angeführt: "Im deutschen Sprachraum wird die Drogerie unterschiedlich gedeutet: So gibt es in Deutschland hauptsächlich Drogeriemärkte und nur noch wenige geführte Einzelhandelsdrogerien, in denen man eine Beratung erhalten kann. Große Drogeriemarkt-Ketten in Deutschland sind dm-drogerie markt, Rossmann und Müller, regional auch Budnikowsky. Drogeriefachgeschäfte sterben in Deutschland praktisch aus. Seit Kürzerem etabliert sich immer mehr die Online-Drogerie. Dies bietet die Möglichkeit Drogerieartikel online zu bestellen und sich die Einkäufe nach Hause liefern zu lassen. Die Online-Drogerien sind Teil des wachsenden Online-Handels (siehe Elektronischer Handel)." Letztere, der wachsende online-Handel, wird in der gesamten städtebaulichen Wirkungsanalyse keiner Bewertung zugeführt. Auch dieser Mangel soll an dieser Stelle gerügt werden. Aber zurück zum Verhältnis Drogeriemarkt Rossmann und Discounter sowie deren Konkurrenz am Markt. Hierzu aus der Quelle Stern vom 23.11.2015: "Rossmann spürt Konkurrenz nicht nur von anderen Drogerie-Ketten, sondern auch von Aldi, Lidl und Co. Die Discounter bauen ihr Angebot an Reinigungs- und Pflegeprodukten aus und setzen die etablierten Unternehmen unter Druck." Weiterhin: "Wer heute einen Fuß in eine der neuen Drogeriemärkte setzt, sieht schnell: Hier wird längst nicht mehr nur mit Putzmitteln und Windeln Geld verdient. Denn die großen, hellen Gänge bieten viel mehr: Vollwertige Lebensmittel, fair gehandelte Teesorten und Kaffee, sogar Wein steht in den Regalen. In Tiefkühltruhen finden Kunden Bio-Pizza, Backwaren gibt es frisch und nicht abgepackt. Für die Drogerie-Ketten ist das vergrößerte Sortiment ein lohnendes Geschäft - und eine Möglichkeit sich gegen die neueste Konkurrenz abzuheben: die Discounter." In Deutschland regieren seit der Schlecker-Pleite zwei große Drogerie-Ketten: Rossmann und dm beherrschen den Markt und haben die Konkurrenten Müller und Budnikowski komplett abgehängt. Rossmann kommt auf rund 2500 Filialen in Deutschland, dm auf mehr als 1700. Dennoch: Dass rasante Wachstum der vergangenen Jahre stottert seit gut zwei Jahren, die satten zweistelligen Umsatzraten von damals erreichen die Branchenführer nicht mehr. Aktuell geht Rossmann von rund neun Prozent für das Jahr 2015 aus. Wettbewerber dm erzielte im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Wachstumsrate von 9,8 Prozent. Damit lag die Drogerie-Kette deutlich über den Erwartungen, so Erich Harsch, Chef von dm. Die schmalere Zahlen sind dennoch ein Erfolg. Denn auch wenn andere Drogerie-Ketten beim Wachstum der beiden Marktführer nicht mithalten konnten, setzen die Discounter den etablierten Firmen ordentlich zu. Längst haben Aldi, Lidl und Co. auch Drogerieprodukte im Angebot. Und das Sortiment wird ständig ausgebaut. Schon im vergangenen Jahr äußerte sich der Rossmann-Chef über diese Entwicklung nachdenklich. "Es wurde ungefähr Mitte letzten Jahres erheblich schwerer für uns, weil vor allen Dingen die Lebensmittelhändler wie Netto und Aldi verstärkt Drogeriewaren angeboten haben", sagte Firmenchef Dirk Roßmann 2014 in einem Interview mit der "Welt". Schon 2013 begann der Netto-Marken-Discount mit seiner Drogerie-Offensive. Mehr als 1000

Artikel in diesem Segment wurden ins Sortiment aufgenommen. Neue Reinigungs- und Waschmittel, Kosmetik, Babynahrung und Hygieneprodukte wanderten ins Regal. Im Sommer 2015 wurde bekannt, dass Aldi Süd das Drogeriesortiment umstrukturieren und mehr Herstellermarken in die Regal bringen wollte. Solche Entwicklungen beobachtet Dirk Roßmann sicherlich sehr genau - denn der Preiskrieg, den die Discounter Aldi und Lidl zuletzt angezettelt haben, macht auch vor den Drogerieartikeln nicht Halt.

Und so setzt sich eine Abwärtsspirale beim Preis in Gang, die auch das Geschäft von dm und Rossmann belastet. "Derzeit haben alle miteinander Preiskrieg: Aldi und die Schwarz-Gruppe attackieren sich aufs Schärfste, und daraus entsteht ein Preiskampf von dm, Rossmann und Müller, die sich gegenseitig die Hölle heiß machen. Ich weiß nicht, wo das hinführen soll", sagte ein Lieferant der "Lebensmittelzeitung". Ein Grund dafür: Aldi nehme immer mehr Markenartikel aus dem Drogerie-Bereich ins eigene Sortiment auf - und reduziert dann die Preise, so die "Lebensmittelzeitung" weiter. Und die anderen Händler müssen mitziehen, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Für Sonderangebote bleibt da kaum noch Spiel. Diese gesamte Entwicklung und damit auch veränderte Betrachtung und Bewertung bei den zu berücksichtigenden Sortimenten sowie deren städtebaulichen Wirkungen wurde im vorliegenden Gutachten, der städtebaulichen Wirkungsanalyse zur geplanten Angebotsausweitung im zentralen Versorgungsbereich Felsenstraße in der Stadt Rheine, keine Beachtung geschenkt. Die vom Gutachter geführte "Worst-Case-Betrachtung", die vom Gutachter mit Blick auf die Rechtsprechung als zwingend erforderlich angeführt wird, kann somit als nicht gegeben betrachtet werden. Der Gutachter muss zwingend, um zu einem realitätsnahen Ergebnis zu kommen, wie er es auch selbst als erforderlich anführt, die Wirkungen, die er als westlich der Ems anführt, somit, mit Blick auf eine avisierte Ansiedlung von Rossmann im Nahversorgungszentrum Felsenstraße, auf alle Sortimente umfassend und lückenlos mit Wirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsbereiche vornehmen. Rossmann ist zwar als Drogeriemarkt bekannt, aber schon nicht mehr in solitär von bestehenden Discounter oder Lebensmittlern abzugrenzen. Mit der Etablierung des Drogeriemarktes Rossmann an der Felsenkirchen würde es nennenswerten Verwerfungen westlich der Ems kommen, die vor dem Hintergrund der Angebotsbreite im Nahversorgungszentrum an der Felsenstraße den Verlust von nennenswerter Kaufkraft in anderen Stadtteilen wie Schleupe oder Dorenkamp und in der Folge dessen Aufgabe führen könnte. Hierzu wird noch einmal der Fokus auf die vom Gutachter angeführte Zahl Einzugsbereich von 20.000 Einwohnern gerichtet. Es darf davon ausgegangen werden, dass nahezu der gesamte westliche Bereich der Ems zum Nachfrager im Nahversorgungsgebiet an der Felsenstraße werden wird."

#### Abwägungsempfehlung:

#### Fehlende Grundlagen bei der Wirkungsanalyse?/Verwendbarkeit des Gutachtens

Bezüglich der Fragestellung nach der konkreten Nutzung der vorgesehenen nahversorgungsrelevanten Angebotsbausteine im Umfeld der Drogeriemarktsansiedlung ist festzustellen, dass dem Gutachter nicht jegliche konkrete Grundlage fehlte. Vielmehr kann hier auf die sog. Rheiner Sortimentsliste verwiesen werden, die ganz konkret mögliche Sortimente vorgibt. Entsprechend der Vorgabe im verbindlichen Bauleitplan dürfen im vorgegebenen Umfang nur folgende Sortimente gehandelt werden: Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei-/Fleischwaren,

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Schnittblumen und Zeitungen und Zeitschriften. Die Auflistung macht deutlich, dass auf Grund der sehr eingeschränkten Sortimente der Gutachter in der Lage war, mögliche Auswirkungen zu analysieren. Es wird deshalb keine Notwendigkeit gesehen, die Wirkungsanalyse zu ergänzen oder sogar neu zu erstellen. Die vom Einwender dargestellte Vorgehensweise entspricht im Übrigen sehr wohl den Anforderungen der Ziele der Raumordnung. Das angesprochene Gutachten ist zwischenzeitlich der Bezirksregierung Münster als Regionalplanungsbehörde im Rahmen der Notwendigkeit, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, vorgelegt worden. Auf Grundlage des Gutachtens und Ergänzungen an die vorgelegten Begründungen hat die Regionalplanungsbehörde zwischenzeitlich attestiert, dass die Bauleitplanverfahren – 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 333, Kennwort: „Felsenstraße West“ mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmen.

#### Angebot Drogeriemarktartikel nur in Drogerien?

Die Zitate des Einwenders aus den verschiedenen Gutachten werden zur Kenntnis genommen. Die Behauptung des Einwenders, dass der Gutachter davon ausgeht, dass Drogeriemarktartikel nur in Drogerien erworben werden, ist falsch. Der Gutachter geht in der städtebaulichen Wirkungsanalyse zur geplanten Angebotsausweisung im zentralen Versorgungsbereich Felsenstraße dezidiert auf die angesprochene Problematik ein. Sowohl die Auswirkungen der Erweiterung des Aldi-Marktes als auch die Ansiedlung eines Rossmann-Drogeriemarktes werden analysiert.

#### Auswirkungen der Rossmannansiedlung auf andere Versorgungsbereiche

Mögliche Umsatzumverteilungen im Bereich Gesundheit und Körperpflegemittel werden für die Rheiner Innenstadt (rd. 14%), den Ergänzungsbereich Rheiner Innenstadt (rd. 14%), den Ortskern Neuenkirchen (rd. 8%), das Grundversorgungszentrum Dorenkamp-Mitte (rd. 17%), das Grundversorgungszentrum Felsenstraße (rd. 30%) ermittelt. Für die Nahversorgungszentren Salzbergener Straße und Berbmomstiege/Königseschstraße werden Umsatzumverteilungen ohne städtebauliche Auswirkung erwartet. Die ermittelten Werte erreichen in mehreren Fällen kritische Größenordnungen von mehr als 10%. Der Gutachter führte deshalb für die betroffenen Angebotslagen in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen detaillierte Untersuchungen durch. Bei der Bewertung, ob städtebaulich relevante Umsatzumverteilungen vorliegen, werden insbesondere folgende Kriterien geprüft:

- Wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben, mit dem Ergebnis, dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist
- Das Vorhaben führt zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz mit der Folge, dass es zu einer Beeinträchtigung der Funktionsstörung des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt

Im Einzelnen:

Innenstadt Rheine: Der bedeutendste Anbieter von Drogeriewaren innerhalb des Rheiner Untersuchungsgebietes ist der Rossmann-Drogeriemarkt in der Emsstraße. Ein Verdrängungseffekt in Folge der Neuansiedlung am Vorhabenstandort ist

nicht zu erwarten, zumal es sich um eine Filiale des gleichen Anbieters wie am Vorhabenstandort handelt. Zudem hat kürzlich ein dm Drogeriemarkt in der Emsstraße eröffnet und auch innerhalb der im Bau befindlichen Ems-Galerie sind Drogeriewarenangebote geplant. Insofern wäre die Angebotsform Drogeriemarkt selbst im (unwahrscheinlichen) Fall einer Betriebsschließung der Rossmann-Filiale weiterhin in der Rheiner Innenstadt vorhanden. Weitere Anbieter der Branche Gesundheits- und Körperpflegemittel in der Innenstadt sind vor allem Apotheken und Parfümerien. Diese Anbieter weisen aufgrund ihres spezialisierten Angebots nur eine geringe Schnittmenge zur Sortimentsstruktur eines Drogeriemarktes auf. In der Relation zum Gesamtumsatz dieser Betriebe wirken sich die sortimentspezifischen Umsatzumverteilungen somit nicht existenzgefährdend aus. Durch das Vorhaben sind somit diesbezüglich keine Betriebsaufgaben zu erwarten.

Neuenkirchen: hier liegt die ermittelte Umsatzumverteilungsquote bei maximal 8%. Der hier vorhandene Hauptsortimentsanbieter ist ebenfalls ein moderner Rossmann-Drogeriemarkt, der u.a. zusammen mit einem Edeka-Supermarkt einen stabilen und attraktiven Standortverbund bildet. Eine Betriebsaufgabe oder absatzwirtschaftlich bedingte Verdrängungseffekte sind angesichts dieses Wertes nicht zu erwarten.

Grundversorgungszentrum Dorenkamp-Mitte und Felsenstraße: Hier sind mit 17% bzw. mit 30% die höchsten Umsatzumverteilungsquoten ermittelt worden. Das Angebot an Körperpflegemitteln und Drogeriewaren wird dort derzeit jedoch vor allem als Nebensortiment bei Lebensmittelmärkten angeboten. Dieses ist innerhalb der Märkte aus quantitativer wie absatzwirtschaftlicher Sicht von nachrangiger Bedeutung. Selbst hohe Umsatzumverteilungsquoten von 17% (Dorenkamp-Mitte) innerhalb des Nebensortiments würden in Relation zum Gesamtumsatz der entsprechenden Betriebe keine kritischen absatzwirtschaftlichen Umverteilungsquoten auslösen. Ein Umschlagen in städtebaulich negative Auswirkungen wird deshalb vom Gutachter nicht erwartet. Für den Standort Dutum/Felsenstraße selbst wäre zudem selbst bei rückläufigen Angeboten im Randsortiment der Lebensmittelmärkte eine insgesamt bessere Angebotsstruktur durch die Ansiedlung des Drogeriemarktes zu erwarten, insofern ist auch die hohe Umverteilung von 30% nicht von städtebaulicher Relevanz. Die von Einwender befürchteten Verwerfungen im Bereich des Lebensmittelbereiches und im Sortiment Drogeriemarktartikel im westlichen Bereich der Ems werden somit insgesamt vom Gutachter ausgeschlossen.

#### Definition Drogerie

Die Zitate des Einwenders zum Definition „Drogerie“ von Wikipedia werden zur Kenntnis genommen, sie haben keinen direkten Bezug zu den Bauleitplanverfahren.

#### Nicht-Berücksichtigung Online-Handel?

Der Hinweis auf die Nicht-Berücksichtigung des Online-Handels bei der Wirkungsanalyse wird zur Kenntnis genommen. Bei der Wirkungsanalyse geht es um die konkreten Auswirkungen der Ansiedlung u.a. einer Rossmann-Filiale im zentralen Versorgungsbereich Felsenstraße auf andere zentrale Versorgungsbereiche. Wie oben dargelegt, werden vom Gutachter keine städtebaulichen Auswirkungen

erwartet. Die Problematik des Online-Handels betrifft den Handel generell, steht aber nicht im direkten Zusammenhang den Inhalten der Bauleitplanverfahren.

Aussagen aus einem Stern-Artikel, notwendige Inhalte der Wirkungsanalyse, Attest der Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung

Die zitierten Aussagen aus dem „Stern“ werden zur Kenntnis genommen. Sie stehen nicht im direkten Zusammenhang mit den Bauleitplanverfahren und sind deshalb nicht abwägungsrelevant. Die vom Einwender aus der allgemeinen Betrachtung des Marktgeschehens abgeleiteten notwendigen Inhalte der Wirkungsanalyse – Auswirkungen der Rossmann-Ansiedlung – auf die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche sind – wie oben dargelegt – in ausreichender Weise erfolgt. Die vom Einwender dargestellten möglichen Folgen der Ansiedlung werden vom Gutachter nicht geteilt. Das Gutachten insgesamt wurde von der zuständigen Fachbehörde für ausreichend angesehen, da die Übereinstimmung der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung attestiert wurde.

**1.2 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;**  
Mail vom 28. 12. 2015

Inhalt:

*„Auf Seite 18 der städtebaulichen Wirkungsanalyse führt der Gutachter unter Ziffer 4.3 zur projektrelevanten Angebotssituation aus. Er setzt Flächengrößen und Umsatzzahlen bezogen auf die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflege fest. Dabei entspricht die vorgenommene Differenzierung nicht der Realität und im Bereich der Gesundheits- und Körperpflege werden explizit die Discounter ausgeklammert. Rossmann spürt Konkurrenz nicht nur von anderen Drogerie-Ketten, sondern auch von Aldi, Lidl und Co. Die Discounter bauen ihr Angebot an Reinigungs- und Pflegeprodukten aus und setzen die etablierten Unternehmen unter Druck. Wer heute einen Fuß in eine der neuen Drogeriemärkte setzt, sieht schnell: Hier wird längst nicht mehr nur mit Putzmitteln und Windeln Geld verdient. Denn die großen, hellen Gänge bieten viel mehr: Vollwertige Lebensmittel, fair gehandelte Teesorten und Kaffee, sogar Wein steht in den Regalen. In Tiefkühltruhen finden Kunden Bio-Pizza, Backwaren gibt es frisch und nicht abgepackt. Für die Drogerie-Ketten ist das vergrößerte Sortiment ein lohnendes Geschäft - und eine Möglichkeit sich gegen die neueste Konkurrenz abzuheben: die Discounter. Vor dem Hintergrund des vom Gutachter festgestellten erforderlichen Einzugsbereiches mit einem Soll-Kundenpotential von 20.000 Einwohnern in Dutum, Wadelheim, Dorenkamp und Schleupe sowie Teile der übrigen Stadtteile westlich der Ems und das angrenzende Neuenkirchen mit einem kürzlich eröffneten Rossmann, dürfte zur Feststellung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen des Planvorhaben keine solitäre, sondern eine ganzheitliche Betrachtungsweise der Einzelhandelsbetriebe im Verbund mit den Drogeriemärkten sowie vorhandenen Parfümerien, Apotheken, Fachgeschäfte, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Kiosks und Tankstellenshops erforderlich sein. Schlicht und einfach: Es müssen zunächst alle bisherigen Umsätze ohne Differenzierung der Sortimente gelistet und berücksichtigt werden. Hier hat der Gutachter unzulässiger Weise Bereiche aus der Betrachtung gelassen. Beispielhaft wurde der Sonderposten in Dutum / Dorenkamp an der Steinfurter Straße / Zeppelinstraße vollkommen aus der Betrachtung gelassen. Auch*

die Tankstellenshops entlang der Neuenkirchener Straße sind nicht eingeflossen. Die jüngste Flächen- und Angebotsausweitung des Aldi im Dorenkamp ist ebenso wie die Geschäfte entlang der Breiten Straße nicht eingeflossen. Zudem gibt es entlang der Neuenkirchener Straße weitere neuere Geschäfte aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflege die ebenso nicht aufgeführt und berechnet worden sind. Auch die Entwicklungen entlang der Lindenstraße mit der Angebotsausweitung in genannten Sortimenten hätte einfließen müssen. Ebenso wird deutlich, dass die jüngste städtebauliche Entwicklung entlang der Salzbergener Straße nicht beachtet, sondern nur der Fokus auf das Nahversorgungszentrum gelegt wurde. Für den Bereich Hörstkamp sind die Anbieter auf dem Status Quo eingeflossen, obwohl der Gutachter selbst mit einer gutachterlichen Stellungnahme zur Angebotsausweitung des Lidl als auch des Bio-Marktes befasst war. Die Erkenntnisse hätte er also erfassen müssen. Das untersuchungsrelevante Angebot in der westlichen Innenstadt ist mit 2150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche fehlerhaft ermittelt worden. Hier wurde der Fokus nur auf Rossmann an der Emsstraße als auf kleinteilige Anbieter der Innenstadt gelegt. Der neue DM mit seiner Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hätte entsprechend der Wirtschaftlichkeit Berücksichtigung finden müssen. Der weitere Rossmann im EEC sowie die weiteren Läden wie der Real wurden nicht einbezogen, obwohl gerade dieses Shopping-Zentrum einen Einzugsbereich über das gesamte Stadtgebiet hat. Zudem wurde die im Bau befindliche Ems-Galerie auf den bekannten Anbieter Drogeriemarktanbieter Müller reduziert. Dabei müsste der Gutachter wissen, dass auch in diesem Shopping-Center entsprechend beispielsweise ein Lebensmittelbereich und andere Läden vorgesehen sind, die ein Sortiment aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflege führen werden. Aktuell wird zudem an der Ecke Emsstraße / Münsterstraße eine weitere Bäckerei in Betrieb genommen. Ein solcher Betrieb sei auch für die Ems-Galerie vorgesehen. Insgesamt scheinen sämtliche Bäckereien, Parfümerien oder auch Apotheken, nicht nur, aber insbesondere im vom Gutachter aufgezeigten nennenswerten Einzugsbereich der westlichen Innenstadt nicht in die Berechnungen eingeflossen zu sein. Diese Bewertungen lassen sich den Ausführungen des Gutachters auf Seite 13 rückkoppeln. Die schematische Darstellung des Gutachters von Seite 20 untermauert diese Betrachtung. Auf Seite 21 konterkariert der Gutachter sogar seine bisherigen Feststellungen, dass es im Einzugsbereich von 20.000 Einwohnern in Neuenkirchen und an der Emsstraße in Rheine bereits einen Rossmann sowie an der Emsstraße einen DM gibt mit folgender Aussage: " Im westlichen Stadtgebiet existiert neben dem innerstädtischen Grundversorgungszentrum Felsenstraße kein weiterer Drogeriemarkt.", so der Gutachter im zweiten Absatz auf Seite 21 der städtebaulichen Wirkungsanalyse. Folglich wird deutlich, dass der Gutachter in allen relevanten Erhebungen und Betrachtungen zur Ermittlung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbe- reiche schon bei der Eingangsbetrachtung von falschen Grundlagen ausgeht und damit in der Folge zu falschen Ergebnissen kommt, die im weiteren Verfahren eine fachliche und sachliche Überprüfung nicht Stand halten dürften. Der Hinweis des Gutachters, dass "die gewünschte Neuansiedlung eines Drogeriemarktes im zentralen Versorgungsbereich Dorenkamp-Mitte trotz intensiver Bemühungen nicht realisiert werden konnte", vermag an dieser Stelle nur darauf zu deuten, dass es ein besonders großes und umfassendes verkehrstechnisch zentrales Gebiet braucht, um den Einzugsbereich von des Soll-Umsatzes aus 20.000 Einwohnern für einen Rossmann-Laden realisieren zu können. Es bestätigt die Annahme, dass man eigentlich - aufgrund von Wechselwirkungen des Angebotes - keine

innerstädtische Differenzierung treffen kann, sondern Drogeriemarktketten wie Rossmann und DM eigentlich nur im innerstädtischen zentralen Versorgungsbe-  
reich angesiedelt werden sollten. Dieses sollte auch insbesondere mit Blick auf  
die gewünschte Stärkung der Innenstadt, der Attraktivierung der Innenstadt als  
auch mit Blick auf die Erschließung dieses Bereiches erfolgen. Mit der Eröffnung  
der Ems-Galerie wird es im innerstädtischen Bereich folgendes Drogeriemarktan-  
gebot geben: Rossmann im EEC und an der Emsstraße, DM und Müller. Mit dem  
Einstieg in einem städtischen Randbereich würde dieses Ziel zerstört und umge-  
kehrt werden. Der Gutachter selbst hat aufgezeigt, dass der Standort an der Fel-  
senstraße den westlichen Bereich der Ems als Einzugsbereich benötigt, damit  
schon heute eine Überschneidung mit der Lage des vorhandenen Rossmann an  
der Emsstraße gegeben ist. Würde er nur diese Betrachtung sachgerecht fortfüh-  
ren, müsste er vor dem Ziel der innerstädtischen Profilierung deutlich machen,  
dass die Zukunft des bestehenden Rossmann an der Emsstraße nicht gesichert  
ist. Ein weiterer Leerstand droht. Dieses entspricht auch der strategischen Aus-  
richtung und vorhandenen Konkurrenzsituation. Rossmann spürt Konkurrenz  
nicht nur von anderen Drogerie-Ketten, sondern auch von Aldi, Lidl und Co. Die  
Discounter bauen ihr Angebot an Reinigungs- und Pflegeprodukten aus und set-  
zen die etablierten Unternehmen unter Druck. Wer heute einen Fuß in eine der  
neuen Drogeriemärkte setzt, sieht schnell: Hier wird längst nicht mehr nur mit  
Putzmitteln und Windeln Geld verdient. Denn die großen, hellen Gänge bieten  
viel mehr: Vollwertige Lebensmittel, fair gehandelte Teesorten und Kaffee, sogar  
Wein steht in den Regalen. In Tiefkühltruhen finden Kunden Bio-Pizza, Backwa-  
ren gibt es frisch und nicht abgepackt. Für die Drogerie-Ketten ist das vergrößerte  
Sortiment ein lohnendes Geschäft - und eine Möglichkeit sich gegen die neues-  
te Konkurrenz abzuheben: die Discounter. In Deutschland regieren seit der Schle-  
cker-Pleite zwei große Drogerie-Ketten: Rossmann und dm beherrschen den  
Markt und haben die Konkurrenten Müller und Budnikowski komplett abgehängt.  
Insofern ist Müller, der sich anscheinend in der Ems-Galerie niederlassen will, für  
Rossmann kein Konkurrent. Vielmehr hat Rossmann mit den Discounter wie Aldi  
zu konkurrieren. Insofern ist nachvollziehbar, dass Rossmann sich in der unmit-  
telbaren Nähe zum größten Aldi in Rheine, der zudem auch noch erweitern  
möchte, ansiedeln will. Wir erleben insofern, gerade in der zu bewertenden Auf-  
stellung und Planung, Erweiterung von Aldi an der Felsenstraße sowie Ansiedlung  
von Rossmann an der Felsenstraße die aktuelle strategische Ausrichtung und  
Konkurrenzsituation am Markt. Folglich würde die Stadt Rheine mit der Geneh-  
migung dieser Flächenausweitungen dieser Konkurrenz-Stellung helfen, welche  
unweigerlich eine Schwächung der übrigen westlichen Innenstadt zur Folge ha-  
ben wird. Rossmann würde sich im weiteren Wettbewerb auf diesen Standort  
konzentrieren. Eine Wettbewerbsunterstützung dürfte er strategisch darin aus-  
machen, sein Angebot dem innerstädtischen Bereich zu entziehen und in unmit-  
telbarer Konkurrenz zum Discounter Aldi zu konzentrieren. Ein solcher "worst-  
case" würde auch eine Schwächung der Innenstadt und der Ems-Galerie zur Fol-  
ge, weil der avisierte Drogeriemarktanbieter Müller am Markt eine untergeordne-  
te Rolle spielt. Zudem dürfte der Wettbewerber DM an der Emsstraße seine Stel-  
lung ausbauen können. Möglicherweise wird Rossmann auch seinen zweiten in-  
nerstädtischen Standort im EEC unter diesen Gesichtspunkten weiterentwickeln  
wollen. Hierzu enthält das Gutachten aber kein Szenario, noch nicht mal im An-  
satz wurde dieses gesamtstädtische Shopping-Center einbezogen. Nach einer  
möglichen Etablierung von Rossmann an der Felsenstraße dürfte der Wettbewer-  
ber Rossmann östlich der Ems auch die Nähe zu einem Discounter Aldi oder Lidl

*im städtischen Randbereich suchen, um auch verkehrstechnisch eine Anbindung für mindestens 20.000 Einwohner zu haben. Denkbar wäre also, dass innerhalb kürzester Zeit die Innenstadt eine erhebliche Schwächung durch die Ansiedlung von Rossmann an der Felsenstraße erfahren könnte. Es handelt sich somit auch um eine maßgebliche innerstädtische Entscheidung mit Langzeitwirkung. Sollte Rossmann an der Felsenstraße kommen, wird es in der Folge einen Rückzug der Drogeriemarktketten aus der Innenstadt geben. Auch DM müsste sich perspektivisch diesem Wettbewerb in Rheine stellen, wobei der kleinere unbedeutende Akteur Müller, der sich in der Ems-Galerie niederlassen möchte, absehbar nicht mit den Außenlagen konkurrieren könnte und sich als Opfer des angestoßenen Marktverdrängungswettbewerbes sehen dürfte. Perspektivisch würde mit der Ansiedlung von Rossmann also eine erhebliche Schwächung der Innenstadt einhergehen, die sich auch auf die im Bau befindliche Ems-Galerie auswirken würde. Es bedarf sicherlich keinerlei differenzierter Ausführungen, dass mit dem möglichen Ausscheiden innerstädtischer Marktteilnehmer Drogeriemarktketten auch der weitere Verlust von weiteren Läden in der Innenstadt mittelfristig einhergehen würde. Hierzu wird einerseits auf das Sortiment der Drogeriemarktketten verwiesen, andererseits darauf, dass viele innerstädtische Läden wie z. B. Apotheken oder Parfümerien umsatzrelevante Nachfrageausfällen prognostizieren könnten, weil eben der Umsatz Step by Step an den Rand der Stadt durch eine politische Entscheidung verlagert wird. Die Innenstadt von Rheine würde durch eine politische Entscheidung für Rossmann an der Felsenstraße mittelfristig an weiterer Bedeutung verlieren, einhergehend mit dem Verlust eines ganzen Sortimentes, welches eigentlich dem Grunde nach ein zentrenrelevantes Sortiment ist. Aufgrund der Veränderung des Angebotes bei Discountern und Drogerien wie Aldi und Rossmann wird damit auch weitere Nachfrage für die bisherigen "Nebensortimente" aus der Innenstadt heraus an den Rand geführt. Im wöchentlichen Wechsel kann der Kunde bei Aldi Produkte aus dem Bereich Technik, Haushalt, Papierwaren oder beispielsweise Textilien erwerben. Die Takt der Angebote ist abgestimmt und läuft mit dem gesteigerten Nachfrageverhalten jahreszeitlich und saisonal einher. Warum sollte jemand mit dem PKW in die Innenstadt fahren, Parkgebühren zahlen, wenn er kostengünstiger und preisbewusster das Sortiment am Stadtrand erwerben kann? Wird damit ein Just-in-Time Angebot in überschaubaren Größen am Stadtrand etabliert? Die Erweiterungen von Aldi und Rossmann dürften in einem Worst-Case-Szenario diese Entwicklung sehen. Der Gutachter hätte hierauf auch seinen Fokus legen müssen. Wollen Verwaltung und Politik die Innenstadt stärken oder Schwächen? Will Politik und Verwaltung den Einstieg in eine Angebotskonzentration und Verlagerung raus der Innenstadt und an den Stadtrand? Wer wagt es, diese Entwicklung gedanklich unter Berücksichtigung des online-Handels fortzudenken?"*

#### Abwägungsempfehlung:

#### Auswirkung der Drogeriemarktangebote der Discounter/unzureichende Datenbasis?

Es wird festgestellt, dass in dem angesprochenen Gutachten die Angebote der Discounter im Bereich der Gesundheits- und Körperpflegemittel nicht ausgeklammert werden. So heißt es z.B. wörtlich unter Kapitel 4.3 auf Seite 19 bezogen auf den zentralen Versorgungsbereich Dorenkamp: „Drogeriewaren werden hingegen vor allem als Randsortiment bei den genannten Lebensmittelmärkten

sowie in einzelnen Apotheken angeboten.“ Generell ist in diesem Zusammenhang jedoch auf die Datenbasis der angesprochenen Wirkungsanalyse hinzuweisen (vgl. Seite 6): Insbesondere mit Blick auf die Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist bei der Angebotsanalyse eine dezidierte, sortimentsspezifische und auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtete Bestandserfassung erforderlich. Dem Gutachter liegen für die Stadt Rheine hierzu flächendeckende Datengrundlagen aus einer Bestandserhebung aus dem Jahre 2011 vor. Signifikante Veränderungen in den untersuchungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflegeartikel, die sich zwischenzeitlich ergeben haben oder absehbar sind, wurden dem Gutachter durch Zuarbeit der Stadt Rheine im Rahmen der Erarbeitung des Nahversorgungskonzeptes mitgeteilt und in das vorhandene Datengerüst eingepflegt (Stand 2015/01). Diese Daten wurden als entsprechende Grundlage herangezogen und wurden in Einzelfällen (u.a. Eröffnung des innerstädtischen dm-Drogeriemarktes in der Emsstraße ergänzt, sofern diese für die Untersuchung relevant sind.

Zum potentiellen Auswirkungsbereich des Vorhabenstandortes ist die westlich angrenzende Gemeinde Neuenkirchen zu zählen. Hier wurde von Gutachter ergänzend im August 2015 eine Erfassung aller relevanten Hauptsortimentsanbieter der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflegemittel durch eine flächendeckende Begehung des Gemeindegebietes mit gleichzeitiger Erfassung der Einzelhandelsbetriebe nach Lage, den geführten Sortimenten und dazugehörigen Verkaufsflächen durchgeführt.

Damit verfügte der Gutachter für das untersuchungsrelevante Angebot in den Branchen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflegeartikel über differenzierte Daten aller Anbieter hinsichtlich der jeweils geführten Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen sowie eine Zuordnung der Betriebe nach der räumlichen Lage. Das Gutachten basiert somit auf einer flächendeckenden, aktuellen Datenbasis. Auch die angesprochene Entwicklung in der Ems-Galerie – Ansiedlung Müller – wird im Gutachten in der Weise berücksichtigt, dass hierauf an notwendiger Stelle direkt eingegangen wird. Darüber hinaus sieht es zum jetzigen Zeitpunkt so aus, als ob kein größerer Anbieter aus dem Bereich Lebensmittel – mit Randsortiment Drogerieartikel – in die Ems-Galerie einziehen wird.

Der Hinweis des Einwenders auf Seite 13 des Gutachtens, wonach sämtliche Bäckereien, Parfümerien oder auch Apotheken, nicht in die Berechnungen eingeflossen seien, wird durch die obigen Ausführungen hinfällig. In der Karte auf Seite 20 sind gem. Gutachter die untersuchungsrelevanten Anbieter dargestellt, also alle im westlichen Stadtgebiet von Rheine und in Neuenkirchen vorhandenen Lebensmittelmärkte und Drogeriewarenanbieter. Wie oben dargestellt, ist jedoch auch die gesamte Einzelhandelsstruktur vom Gutachter aufgenommen und bei den Berechnungen berücksichtigt worden, in der angesprochenen Karte werden jedoch nur die direkten Konkurrenten dargestellt.

Die vom Einwender zitierte Passage aus dem Gutachten, wonach im westlichen Stadtgebiet von Rheine neben dem projektierten Standort an der Felsenstraße kein weiterer Drogeriemarkt existiert, ist aus dem Zusammenhang gerissen. Es geht vielmehr darum aufzuzeigen, dass lediglich im zentralen Versorgungsbe- reich „Innenstadt mit zwei Rossmann-Standorten, einem dm-Markt und einem

geplanten „Müller“ in der Ems-Galerie entsprechende Angebote vorhanden sind. Der Gutachter geht somit in seinen Erhebungen und Betrachtungen zur Ermittlung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bei der Eingangsbeurteilung nicht von falschen Voraussetzungen aus; er kommt damit auch nicht zu falschen Ergebnissen.

#### Neuansiedlung im Bereich Dorenkamp?

Die zitierte Aussage des Gutachters, dass im zentralen Versorgungsbereich Dorenkamp-Mitte trotz intensiver Bemühungen kein Angebot im Bereich Drogeriemarkt realisiert werden konnte, ist kein Beleg dafür, dass es ein besonders großes und umfassendes verkehrstechnisch zentrales Gebiet braucht, um den Einzugsbereich von 20.000 Einwohnern realisieren zu können. Vielmehr besteht das Problem, dass im angesprochenen zentralen Versorgungsbereich keine entsprechende Fläche zur Verfügung steht, hingegen bietet der Bereich an der Felsenstraße diese Voraussetzung.

#### Angebotskonzentration in der Innenstadt?

Der Gutachter weist auf der angesprochenen Seite 21 darauf hin, dass in einem Mittelzentrum in der Größenordnung wie Rheine Drogeriemarktangebote zur Grundversorgung der Bevölkerung nicht ausschließlich in der Innenstadt angeboten werden können. Damit wird der Forderung nach einer Konzentration des entsprechenden Angebotes in der Innenstadt widersprochen. Im Sinne einer Stadt der kurzen Wege – auch unter Umweltgesichtspunkten – ist eine dezentrale Versorgung der Bevölkerung mit Drogeriewaren sinnvoll. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sich diese Aussage mit dem Konzept der Drogeriemarktbetreiber deckt: Der Anbieter Rossmann aus der Emsstraße, dessen Standort nach Meinung des Einwenders durch die Realisierung der Bauleitplanung in seinem Fortbestand gefährdet ist, ist auch der Betreiber des neuen Marktes im Bereich Felsenstraße. Es ist sehr unwahrscheinlich, dass ein Betreiber sich selbst so starke Konkurrenz macht, dass er einen Standort aufgeben muss. Vielmehr folgt der Wunsch nach weiteren dezentralen Standorten dem Ziel, die nach der Schlecker-Pleite entstandene Angebotslücke außerhalb der zentralen Innenstädte zu schließen.

#### Konkurrenzkampf der Anbieter

Die allgemeinen Aussagen zum Konkurrenzkampf zwischen den Anbietern im Bereich Drogeriewaren werden zur Kenntnis genommen. Sie haben keinen direkten Bezug zum Bauleitplanverfahren und sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

#### Zitate aus einem Online-Bericht des Stern-Magazins/Gründe für den Ansiedlungswunsch

Bei den Aussagen des Einwenders zu den Motiven des Ansiedlungswunsches von Rossmann im Bereich Felsenstraße handelt es sich um Spekulationen, die nicht im direkten Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren stehen, sie sind nicht abwägungsrelevant. Von Bedeutung für die Stadt Rheine ist die Realisierung des Ziels, eine möglichst wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Drogeriemarktartikeln zu sichern. Dabei spielt weder der – unterstellte – Konkurrenzschutz oder die Vorliebe für einen Anbieter eine Rolle. Bezogen auf den Anbieter „Müller“ in der im Bau befindlichen Ems-Galerie ist festzustellen, dass er von der Anzahl der Filialen deutlich hinter „Rossmann“ liegt, jedoch vom Angebot eher in

Richtung „Kleinkaufhaus“ orientiert ist, wie aktuelle Neueröffnungen in der Region (z.B. in Osnabrück) belegen.

#### Szenario Abwanderung Drogeriemärkte aus der Innenstadt an den Stadtrand

Das vom Einwender aufgezeigte Szenario – Abwanderung der Drogeriemarktketten an den Stadtrand – bei gleichzeitiger weiterer Angebotsreduzierung im Innenstadtbereich und Erhöhung des Leerstandes – entspricht nicht den Aussagen des Gutachters, der insgesamt zu dem Ergebnis kommt, dass eine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche im Gebiet der Stadt Rheine und der Gemeinde Neuenkirchen durch die Ansiedlung Rossmann an der Felsenstraße nicht gegeben ist. Das aufgezeigte Szenario setzt auch voraus, dass weitere entsprechende Standorte im Gebiet der Stadt Rheine planungsrechtlich gesichert werden. Im Rahmen entsprechender Verfahren würden – analog den laufenden Bauleitplanverfahren – mögliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu prüfen sein. Sofern hier entsprechende Auswirkungen zu erwarten wären – etwa der vom Einwender angesprochene vollständige Verlust des Sortimentes „Drogeriemarktartikel in der Innenstadt“ – müssten die Verfahren eingestellt werden. Somit ist das angedeutete Szenario planungsrechtlich zu verhindern.

#### Ausweitung Randsortimente

Die vom Einwender angesprochene Ausweitung der „Randsortimente“ bei Rossmann oder Discountern kann planungsrechtlich über die Begrenzung von Randsortimenten erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird hiervon im Falle von Rossmann auch Gebrauch gemacht. Die Randsortimente werden auf maximal 10% der Verkaufsfläche reduziert.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass Drogeriewaren und Körperpflegemittel gemäß der Rheiner Sortimentsliste zwar als zentrenrelevant eingeordnet sind, jedoch mit der weiteren Klassifizierung „nahversorgungsrelevant“. Damit sind entsprechende Angebote grundsätzlich – sofern sie nicht großflächig sind – in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Hier wird der dezentralen Versorgung mit Sortimenten aus dem Bereich Drogeriewaren der Vorzug vor einer Konzentration dieser Angebote in Innenstadtbereich gegeben. Entsprechende Angebote sind damit keine Frage der Schwächung der Innenstadt sondern entsprechen der Vorgabe, eine flächendeckende Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten zu sichern.

### **1.3 Anlieger der Sacharowstraße,48431 Rheine;**

Mail vom 28. 12. 2015

#### Inhalt:

*„Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Fraglich ist, ob mit der Erweiterung der Verkaufsfläche Aldi und der Ausweitung der Fläche Rossmann dieses Beeinträchtungsverbot eingehalten wird? Hierbei muss festgestellt werden, dass der Aldi Markt im Bereich Felsenstraße schon heute eine Verkaufsfläche aufweist, die dem Markt entspricht. Zudem ist anzu-*

*führen, dass in der Stadt Rheine Drogerien mit Rossmann an der Emsstraße und im EEC, DM an der Emsstraße und Drogerie Müller zukünftig in der Ems-Galerie vier innerstädtische Drogerie-Standorte vorhanden sind. Weiterhin gibt es im Einzugsbereich in Neuenkirchen einen weiteren Standort Rossmann. Folglich ist das vom Gutachter aufgezeigte Einzugsgebiet westlich der Ems ausreichend versorgt. Eine Unterversorgung kann angesichts dieser Versorgungssituation nicht attestiert werden. Auch ist zu berücksichtigen, dass das Sortiment Gesundheits- und Körperpflegeartikel in allen städtischen Nahversorgungszentren, in den Discountern, Apotheken und Parfümerien vorgehalten wird. Das Angebot ist insofern breit und gestreut. Schließlich darf auf dem boomenden online-Handel in diesem Sortiment hingewiesen werden. Der Gutachter unterlässt eindeutig diese Betrachtungsweise kann daher im weiteren erforderlichen "Worst-Case-Szenario" zur Prüfung der Kompatibilität des Vorhabens nicht zu realistischen Ergebnissen kommen. Folglich enthält die Prüfung des Vorhabens im Sinne des Ziel 3 der LEP NRW erhebliche Mängel, die an dieser Stelle gerügt werden. Soweit der Gutachter keine negative Auswirkungen festgestellt, sind es insbesondere die fehlerhaften Erhebungen. Eine mängel- und fehlerfreie Erhebung würde stattdessen unweigerlich zu negativen Auswirkungen auf die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche zur Schließung eines Umsatzpotentials von 20.000 Einwohnern führen. Aufgrund dieser Fehlerhaftigkeit bedarf es keine weitere Auseinandersetzung mit den absatzwirtschaftlichen Berechnungen des Gutachters von Seite 24 ff. Ebenso sind die vom Gutachter unter Ziffer 6.2. dargestellten möglichen städtebaulichen Folgewirkungen in der Konsequenz falsch. Das vom Gutachter unter Ziffer 7 aufgestellte Fazit und dessen Sichtweise wonach das Vorhaben mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes sowie bundes- und landesplanerischer Rahmenbedingungen im Einklang stehen würde, kann nicht gefolgt werden. Das vorgelegte Gutachten dürfte bei differenzierter und realitätsnaher "Worst-Case-Betrachtung" einer weiteren Überprüfung im Verfahren nicht Stand halten. Insofern ist der Stadt Rheine eine Nicht-Ausweisung nach den vorliegenden Daten zu empfehlen."*

#### Abwägungsempfehlung:

##### Ausreichendes Angebot an Drogeriewaren?

Es wird festgestellt, dass der Einwender bei seiner Einschätzung, dass das westliche Stadtgebiet bereits ausreichend mit Angeboten aus dem Bereich „Drogerie“ versorgt ist, von falschen Voraussetzungen ausgeht. Drogeriewaren und Körperpflegemittel sind gem. Rheiner Liste aus dem Masterplan Einzelhandel zwar als zentrenrelevant eingestuft, jedoch mit der weiteren Klassifikation „nahversorgungsrelevant“. Damit sind entsprechende Angebote innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rheine –sofern sie nicht großflächig sind – generell zulässig. Diese Klassifikation geht einher mit dem Ziel, entsprechende Angebote möglichst wohnungsnah für einen Großteil der Bevölkerung in Rheine vorzuhalten. Bezogen auf Drogeriemarktangebote enthält die Analyse der Wirkungen zur Angebotsausweitung im zentralen Versorgungsbereich Felsenstraße die Aussage, dass in einem Mittelzentrum der Größenordnung von Rheine Drogeriemarktangebote zur Grundversorgung der Bevölkerung nicht ausschließlich in der Innenstadt angeboten werden können. Die Entwicklungsfläche an der Felsenstraße bietet deshalb derzeit die einzige nennenswerte Option zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes im räumlichen Kontext eines zentralen Versorgungsbereiches im Bereich der westlichen Stadtteile von Rheine.

Das angesprochene Gutachten kommt unter Berücksichtigung einer vollständigen Bestandserhebung – vgl. Abwägung zu Punkt 1.2 – zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung von Rossmann (auch großflächig) keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rheine und der Nachbargemeinde Neuenkirchen hat. Die vom Einwender vorgenommene „Rüge“ ist deshalb unbegründet.

#### Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept?

Das vorliegende Gutachten entspricht auch dem kommunalen Einzelhandelskonzept, wie oben dargestellt (dezentrale Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zur Wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung). Auch bundes- und landesplanerische Rahmenbedingungen werden eingehalten, wie der zwischenzeitlich vorliegende Übereinstimmungsvermerk der Vorhaben mit den landesplanerischen Zielsetzungen von der Bezirksregierung Münster belegt. Die angesprochene Überprüfung des Gutachtens hat damit erfolgreich stattgefunden. Der Empfehlung an die Stadt Rheine, die Flächen nicht für die angesprochenen Vorhaben auszuweisen, wird deshalb nicht gefolgt.

#### **1.4 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;**

Mail vom 28. 12. 2015

#### Inhalt:

*„Es wird festgestellt, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei der dem parallel zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes laufenden Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 333 Kennwort: Felsenstraße West ohne eine Fläche für die Anlage von Stellplätzen planungsrechtlich nicht zulässig ist. Weiterhin ist die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nicht gegeben, wenn nicht eine Tiefgarage angelegt wird. Da der genaue Stellplatzbedarf bislang noch nicht abschließend ermittelt worden ist und erst im Rahmen der Baugenehmigung geprüft werden soll, bedarf es im Rahmen des Planungsprozesses den Nachweis des maximalen Stellplatzbedarfes bei Ausschöpfung aller planungsrechtlich avisierten Möglichkeiten. Andernfalls müsste das Vorhaben in Art und Umfang eingeschränkt werden. Die Anbindung des Vorhabens wird über die Felsenstraße erfolgen. Die Felsenstraße ist nach Erkenntnissen der Stadt Rheine in einem ausbaubedürftigen Zustand. Bislang konnte diese Straße nur einem Teilbereich mit Rad- und Fußweg den örtlichen Gegebenheiten angepasst. Es wird somit aufgezeigt, dass in nennenswerten Teilstücken die Felsenstraße nicht über einen beidseitig befestigten Fuß- und Radweg verfügt. Vor dem Hintergrund, dass die Felsenstraße als Anbindung für das avisierte Zentrum geplant ist, entsteht somit ein verkehrliches Gefahrenpotential insbesondere für den nicht motorisierten Individualverkehr. Da die Felsenstraße insbesondere nur bis zur Einmündung der Nadigstraße ausgebaut ist, entsteht für den Schülerverkehr zur Kardinal-von-Galen Grundschule als auch zum Schulzentrum Dorenkamp eine nennenswerte Gefahrenquelle. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass in diesem Teilbereich die Felsenstraße nur über einen auf der Ostseite liegenden Fußweg, also auch keinen einseitigen Radweg verfügt. Der angesprochenen Gefahrenbereich zwischen der Nadigstraße und der Ludwig-Dürr-Straße hat zur Folge, dass die Schülerinnen und Schüler die bereits das achte Lebensjahr vollendet haben und damit nicht mehr verpflichtet sind den auf dem Fußweg mit dem*

*Fahrrad zu fahren, den Straßenraum in diesem Bereich nutzen dürfen und mit Blick auf die vorhandene Situation auch schon heute nutzen. Dabei ist ein erhebliches Potential an Nutzern täglich wahrzunehmen. Dieses beschränkt sich nicht nur auf die angesprochene Grundschule, sondern auch auf das Schulzentrum Dorrenkamp. Insofern ist zur Gefahrenabwehr und Schulwegsicherung zwingend, vor dem geplanten Ausbau des Nahversorgungszentrums, der Straßenausbaun an den Verhältnissen des Teilstückes Felsenstraße bis zur Nadigstraße anzupassen. Die Sicherheit der Kinder, die auch in der Grundschule schon das achte Lebensjahr vollendet haben, sollte uns so viel wert sein. Zudem hat sich die Stadt Rheine das Ziel einer fahrradfreundlichen Stadt auf die Agenda geschrieben. Hier könnte also in sinnvoller und nachvollziehbarer Art und Weise ein weiterer Lückenschluss erfolgen müssen. Damit der Ausbau dieses Teilstückes tatsächlich und unmittelbar umgesetzt wird, wird von einer öffentlichen Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung und der Flächennutzungsplanänderung solange Abstand genommen und das gegenwärtige Verfahren ausgesetzt, bis der tatsächliche Ausbau erfolgt ist. Anstelle der Herstellung könnte in einem besonders begründeten Fall auch die erfolgte Vergabe der Straßenbauarbeiten treten. Insofern wird zunächst das Verfahren mit der Festsetzung der Straßenausbaumerkmale für das Teilstück an der Felsenstraße - beidseitig - von der Nadigstraße bis zur Ludwig-Dürr-Straße vorgenommen. Anschließend hat die Mittelbereitstellung im städtischen Haushalt zu erfolgen. Nach Verabschiedung des maßgeblichen Haushaltsplanes erfolgt das Vergabeverfahren. Frühestens nach dieser Submission und Vergabe darf eine öffentliche Bekanntmachung des in der Rede stehenden Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes stehen. Bessere wäre natürlich, man würde noch die tatsächliche Herstellung der gesamten Felsenstraße mit den beschriebenen Ausbaumerkmalen abwarten."*

#### Abwägungsempfehlung:

##### Fehlende Flächen für die Anlage von Stellplätzen?

Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplanentwurf eine Festsetzung für die Anlage von Stellplätzen enthält. Darüber hinaus ist die Zufahrt zu einer Tiefgarage dargestellt. Diese Darstellung der Zufahrt erfolgte, um mögliche Auswirkungen der Zufahrt auf die Nachbarschaft zu klären. Über die Größe der Tiefgarage enthält der Bebauungsplanentwurf keine Aussage. Planungsrechtlich wäre auf der Gesamtfläche eine Tiefgarage möglich. Mit dieser Möglichkeit und der oberirdisch dargestellten Stellplatzanlage kann der sich aus einem Bauantrag ergebende Stellplatzbedarf auf dem Grundstück selbst gedeckt werden. Außerdem besteht theoretisch die Möglichkeit der Stellplatzablösung. Eine Einschränkung des Vorhabens ist deshalb nicht erforderlich, insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich bei den Vorgaben der zulässigen Verkaufsflächen um Obergrenzen handelt, die im Rahmen der Beantragung eines konkreten Vorhabens nicht ausgeschöpft werden müssen.

##### Mangelhafte Anbindung/Gefährdung von Schulwegen?

Bezüglich der Anbindung wird festgestellt, dass durch die Bauleitplanverfahren eine Erweiterung des bereits bestehenden zentralen Versorgungsbereiches vorbereitet wird. Der vorhandene Ausbau der Zufahrtstraßen hat bisher zu keinen größeren Komplikationen/Verkehrgefährdungen verschiedener Verkehrsteilnehmer geführt. Darüber hinaus erfolgt lediglich nur ein Teil der Anbindung über die Felsenstraße. Der Großteil des zu- und abfließenden Verkehrs erfolgt bereits ge-

genwärtig über den sog. Dutumer Kreisel. Hierüber ist das Grundstück an die Neuenkirchener Straße angebunden, die die Hauptzufahrt zum Stadtgebiet aus westlicher Richtung darstellt. Der Zufahrtsbereich der Felsenstraße zwischen „Dutumer Kreisel“ und dem zentralen Versorgungsbereich Felsenstraße ist beidseitig mit Fuß- und Radwegen ausgestattet.

Die angesprochene Bedeutung der Felsenstraße als Schulweg ist insofern richtig, als die Felsenstraße zwischen Neuenkirchener Straße und Ludwig-Dürr-Straße im Süden als Schulweg zur Kardinal-von-Galen-Schule (Grundschule) dient. Durch den bereits angesprochenen vollständigen Ausbau der Felsenstraße bis zur Nadigstraße wird dieser Bedeutung Rechnung getragen. Zwischen Nadigstraße und Ludwig-Dürr-Straße verfügt die Felsenstraße auf der Ostseite über einen breiten Fußweg. Über diesen Fußweg ist ein sicheres Erreichen der genannten Grundschule gewährleistet auch für Kinder, die mit dem Fahrrad zur Schule fahren: bis zu einem Alter von 8 Jahren sind Kinder verpflichtet, auf Fußwegen Fahrrad zu fahren. Der Fußweg auf der Ostseite der Felsenstraße ist auch deshalb ausreichend, weil auf der Westseite der Felsenstraße so gut wie keine Wohnbebauung vorhanden ist. Bei der Bedeutung als Schulweg ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der Kinder aus dem Wohnpark Dutum nicht zur Kardinal-von-Galen-Schule gehen, sondern die Michaelschule besuchen. Die Felsenstraße ist in diesem Fall keine zu benutzende Wegeverbindung.

Insgesamt wird deshalb keine Notwendigkeit gesehen, vor Abschluss der Bauleitplanverfahren bzw. der Realisierung der entsprechenden Bauvorhaben die Felsenstraße im Abschnitt zwischen Nadigstraße und Ludwig-Dürr-Straße weiter auszubauen.

### **1.5 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;**

Mail vom 29. 12. 2015

#### Inhalt:

*„Ich stelle fest, dass die Regionalplanungsbehörde (Dez. 32 der Bezirksregierung Münster) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von der Stadt Rheine nicht im Sinne des § 34 Landesplanungsgesetzes NRW beteiligt worden ist. § 34 Abs. 1 LPIG fordert eine erstmalige Beteiligung vor dem Aufstellungsverfahren der Baupläne und räumt der Regionalplanungsbehörde eine Frist für eine Äußerung von 2 Monaten ein. Nach § 34 Abs. 5 LPIG hat die zweite Beteiligung dann vor der Offenlage nach § 3 Abs. 2 Bau GB zu erfolgen mit einer Frist von vier Wochen für eine Stellungnahme. Ich stelle fest, dass dieses im Planverfahren 333, Felsenstraße West und der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht beachtet worden ist. Dieser Verfahrensmangel wird an dieser Stelle deutlich gerügt und führt zur Nichtigkeit des gesamten Planverfahrens. Für ein rechtskonformes Verfahren sind daher, sofern die Stadt Rheine nicht aufgrund der städtebaulichen Auswirkungen Abstand nehmen möchte, alle Planungsschritte von Beginn an erneut durchzuführen. Weiterhin wird gerügt, dass der Bürgerschaft im Planverfahren eine Sonderbaufläche (S) statt eines Sondergebiets (SO) aufgezeigt wurde. Damit wurde die Bürgerschaft in wesentlicher unrichtiger Art und Weise unterrichtet. Das Sondergebiet ist ein Baugebiet, welches sich nach § 10, § 11 der deutschen Baunutzungsverordnung (BauNVO) von den anderen Arten von Baugebieten dadurch unterscheidet, dass hier die Nutzung zweckgebunden ist. In der Regel handelt es sich hierbei um Nutzungen aus dem Gebiet des Einzelhan-*

*dels, des Fremdenverkehrs, der Kultur, der Wirtschaft, des Bildungs- oder Gesundheitswesens, der Energiegewinnung oder der Erholung. Hierunter fallen beispielsweise große Sportstadien, Messegelände oder Kraftwerke. Von besonderer praktischer Bedeutung sind Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung, weil Einkaufszentren und regelmäßig auch großflächige Einzelhandelsbetriebe nur im Kerngebiet und im Sondergebiet zulässig sind. Dargestellt werden im Flächennutzungsplan beispielsweise:*

*Flächen, die zur Bebauung vorgesehen sind, untergliedert nach Nutzungsarten: Wohnbauflächen (W), gemischte Gebiete (M), gewerbliche Bauflächen (G), Sonderbauflächen (S) Flächen für Versorgungsanlagen und Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Kläranlage, Umspannwerk, Kirche, Sportplatz, Kultureinrichtungen) überörtliche Verkehrsflächen (Autobahnen, Bundesstraßen, Ausfallstraßen) Grünflächen (z. B. Parks, Kleingärten, Sportplätze, Friedhöfe)*

*Wasserflächen (z. B. Seen, Häfen, Hochwasserschutzanlagen)*

*Landwirtschaftliche Flächen und Wald*

*Flächen für Nutzungsbeschränkungen (z. B. Abstandsflächen)*

*Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und zur Gewinnung von Bodenschätzen*

*Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft*

*Aus dieser Abgrenzung ist ersichtlich, dass es sich um eine maßgebliche Unterscheidung handelt, die auch nach außen gerichtet andere Wirkungen hat. Auch dieser Mangel am Verfahren wird deutlich gerügt und zeigt, dass ein fehlerfreies Aufstellungsverfahren nicht mehr gegeben ist. Der Bürgerschaft wurde durch diese Darstellungsverfahren eine andere als vorgesehene Zweckbestimmung des Planverfahrens kommuniziert. Da dieser Mangel im Verfahren und vor der Offenlage bekannt wurde, wäre es aus verfahrensrechtlichen Gründen sicherlich zweckmäßig und im Sinne der Rechtssicherheit geboten und erforderlich gewesen, dass Planverfahren neu aufzulegen. Doch die Wiederholung des ersten Planungsschrittes ist ohne besondere Erkenntnis und Nachvollziehbarkeit unterblieben. Für den Bürger kommt es daher nun zu maßgeblichen Irritationen. War zunächst nur eine Sonderbaufläche vorgesehen, steht nun ein Sondergebiet auf Plan. Doch der Bürger wurde, entgegen der rechtlichen Vorgaben, bedingt durch den maßgeblichen Verfahrensfehler, nicht von Beginn an, an der Aufstellung eines neuen Sondergebietes beteiligt. Zudem wurde die Zweckbestimmung "Grundversorgungszentrum" verwandt. Dem entgegen wird als Kennwort der Änderung und in der Begründung der Begriff "Nahversorgungszentrum" verwendet. Nahversorgung wird in der Raumordnung und Stadtplanung als die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs im engeren Umfeld der Wohnung definiert. In der öffentlichen Diskussion wird der Begriff meist auf die Versorgung mit Lebensmitteln durch den Lebensmittel Einzelhandel verengt. Fachlich wird zwischen der „Nahversorgung im engeren Sinne“ und der „Nahversorgung im weiteren Sinne“ unterschieden: Die „Nahversorgung im engeren Sinne“ umfasst das „Angebot von Gütern des täglichen Bedarfs, vor allem von Lebensmitteln, auch von Dienstleistungen, das zentral gelegen und fußläufig zu erreichen ist“. Zur „Nahversorgung im weiteren Sinne“ gehört ein „(u)mfassendes Angebot an Waren, in der Bandbreite von kurz- bis langfristigem Bedarfsbereich, aber auch von öffentlichen und privaten Dienstleistungen (Bank, Post, Gastronomie, Schulen, medizinische Versorgung, Kultur etc.)“. Die weitere Definition umfasst damit alle Aspekte, die der Bevölkerung die gleichberechtigte Teilhabe am wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Leben in*

leicht überwindbarer Entfernung vom Wohnort ermöglichen sollen. Damit ist die Bereitstellung einer ausreichenden Nahversorgung ein wesentlicher Aspekt bei der in Art. 72 Abs. 2 GG geforderten „Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse im Bundesgebiet“.

Zu den Trägern der Nahversorgung mit Lebensmitteln zählen Geschäfte des Lebensmitteleinzelhandels unterschiedlichster Größe:

SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte

Lebensmitteldiscounter

Supermärkte

Lebensmittelfachgeschäfte

Feinkostgeschäfte

Reformhäuser

Geschäfte des Lebensmittelhandwerks wie Bäckereien und Metzgereien

Getränkemärkte

Hofläden

Kioske

Tankstellenshops

Mobile Verkaufsstellen wie Marktstände oder Verkaufsfahrzeuge

Ausgenommen sind hiervon die Warengruppen Gesundheits- und Körperpflegeartikel. Insofern ist eine maßgebliche nennenswerte Zielabweichung durch diesen maßgeblichen Verfahrensfehler zu rügen. Folglich ist das Aufstellungsverfahren nicht rechtskonform. Traditionell waren Geschäfte und Einrichtungen der Nahversorgung in den Orts- und Gemeindezentren angesiedelt. Im Zuge des Strukturwandels im Einzelhandel wurden innerörtliche Einzelhandelsflächen ganz aufgegeben oder durch verkehrsgünstig am Ortsrand gelegene Anlagen ersetzt. Eingeleitet wurde diese Entwicklung zunächst von den Lebensmitteldiscountern, inzwischen folgen ihr auch Vollsortimenter, Fachgeschäfte und Dienstleister. Mit dieser Standortverlagerung einher geht in der Regel eine Vergrößerung der Verkaufsfläche. Dadurch gehen wohnortnahe Versorgungseinrichtungen verloren, wodurch sich die Versorgung insbesondere der in ihrer Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen verschlechtert. Dieser Aspekt hat bei der Begründung und der städtebaulichen Wirkungsanalyse keine Berücksichtigung gefunden, obwohl genau dieser Tatbestand nachzuvollziehen ist. Allein diese Betrachtung zeigt nachvollziehbar auf, dass mit und durch die avisierte Flächenausweisung maßgebliche schädliche Beeinträchtigungen für andere Zentren einhergehen werden. Eine Verschlechterung der gesamtstädtischen Versorgungssituation dürfte insofern perspektivisch absehbar und begründet sein. Insofern stehen von Verfahrensbeginn an, auch in Abgrenzung zum städtischen Einzelhandelskonzept, unterschiedliche irreführende Bezeichnungen im Raum, die insbesondere bei der Bürgerschaft zu Verwirrungen und Unklarheiten über das avisierte Planverfahren führte. Beispielhaft wird als Beleg und Nachweis die Eingabe Nr. 1.5 des Anlieger Sacharowstraße, 48432 Rheine vom 14.06.2015 angeführt. Die von der Verwaltung hierzu aufgestellte und von der Politik beschlossene Abwägungsempfehlung führt u. a. aus: (...) " Die vom Einwender vorgetragene Differenzierung zwischen Nahversorgungszentrum und Einzelhandelsversorgung ist nicht nachvollziehbar, da auch in Nahversorgungszentren die Versorgung über Einzelhandelsbetriebe erfolgt." (...) Insofern scheinen die fehlerhaften Bezeichnungen, ausgelöst von der Verwaltung im Planverfahren, zu erheblichen Irreführungen geführt zu haben, so dass aus der Bürgerschaft heraus für die Verwaltung und Politik nachvollziehbare Stellungnahme nicht möglich waren. Insofern wird selbst seitens Politik und Verwaltung der Beleg für die Auswirkungen dieser Mängel geführt. Anstatt aber

rechtskonform und rechtssicher das Planverfahren erneut von Beginn an und zweifelsfreien rechtssicheren Darstellungen zu führen, wird im Bewusstsein dieser zu rügenden Mängel dennoch die Offenlage beschlossen. Zudem muss aufgezeigt werden, dass bislang die Begründung des Planvorhabens die Beachtung der Ziele der Raumordnung aus dem LEP Einzelhandel nicht enthalten hat und auch erst mit der Offenlage in der Begründung Punkt 3 um die Beachtung der Ziele der Raumordnung aus dem LEP Einzelhandel ergänzt wurde. Auch dieser Verfahrensmangel wird an dieser Stelle hervorgehoben und gerügt. Weiterhin ist in diesem Kontext auffallend, dass trotz Kenntnis des Vorhabens, die Grundsätze 10.2 und 10.3 des Regionalplans Münsterland vor der Offenlage nicht berücksichtigt worden sind.

10.2 Bei der Änderung oder Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auch die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsbereich zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

10.3 Durch Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels sowie von mehreren, für sich selbstständigen Einzelhandelsbetrieben in räumlichem Zusammenhang (Fachmarktzentren bzw. -agglomerationen) zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung führen.

Der Verfahrensmangel findet seine Fortführung in der Gestalt, dass zu Punkt 4 der Begründung bislang lediglich der Ist-Zustand im Flächennutzungsplan aufgenommen wurde und erst mit der Offenlage die Planung auch beschrieben wurde. Auch fand sich vor der Offenlage für die geplanten "900 qm<sup>2</sup> versorgungsrelevanten Sortimente" in der Begründung kein Hinweis, ob diese der Funktion eines "Nahversorgungszentrums" entsprechen und wie sie sich auswirken soll. Auch der bislang bekannte Entwurf des Nahversorgungskonzeptes geht darauf hin weiter ein. Hierzu hätten zur landesplanerischen und städtebaulichen Unbedenklichkeit Ausführungen zur Begründbarkeit bzw. dem Erfordernis gemacht werden müssen. Doch dieses ist zu Beginn des Aufstellungsverfahrens unterlassen worden, so auch dieser Verfahrensmangel an dieser Stelle deutlich gerügt wird. Weiterhin wird unter Hinweis der BauGB Novelle 2013 im Hinblick auf die Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme den § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen) und den § 1a Abs. 2 BauGB "Bodenschutzklausel" (Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen) vor der Offenlage keine Bedeutung geschenkt wurde und die mit der Offenlage aufgezeigte Begründung nachgeschoben, nicht nachhaltig und nicht nachvollziehbar ist, weil diese Begründung für die avisierte Flächenneuanspruchnahme allgemeintypisch und substanzlos ist. Allein schon die Tatsache, dass Rossmann sich auch im online-Handel bewegt und alle Produkte online anbietet zeigt auf, dass eine generelle Alternative gibt, die sogar Menschen in Anspruch nehmen können, die in der Mobilität eingeschränkt sind. Die Begründung, dass es ein Defizit in der Versorgungsstruktur im Bereich der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel in Rheine seit der sogenannten Schlecker-Pleite geben würde ist angesichts der Flächen- und Sortimentsausweitung der Discounter in diesem Sortiment weder begründet noch fachlich und sachlich nachvollziehbar. Zudem wurde der bereits angeführte online-Handel nennenswert und maßgeblich durch die Drogeriemarktketten seit der Schlecker ausgeweitet, so dass nunmehr nahezu alle Bevölkerungsgruppen zeitlich unbegrenzt Zugang zu den Waren haben. Weiterhin wurde der stationäre Handel mit dem DM Laden an der Emsstraße als auch mit dem zukünftigen Angebot von Müller in der Ems-Galerie schon ausgebaut.

*Auch muss in die Betrachtung einbezogen werden, dass quasi in unmittelbarer Entfernung vom projektierten Standort an der Felsenstraße entfernt, in der Gemeinde Neuenkirchen, also knapp fünf Auto-Minuten entfernt, vor kurzer ein neuer Rossmann Laden seine Türen geöffnet. Folglich ist die avisierte Flächenneuanspruchnahme sachlich nicht begründet und in Abwägung zu den Zielen der BauGB Novelle 2013 sowie der angeführten Bodenschutzklausel ökologisch nicht geboten und sinnvoll. Auch in Bezug auf die BauGB Novelle 2011 insbesondere der Klimaschutz (Klimaschutzklausel § 1a Abs. 5 BauGB) ist in Abwägung des beschriebenen Ist-Zustandes eine Flächenneuanspruchnahme nicht rechtlich begründet. Zudem muss aufgezeigt werden, dass der Gutachter ein Einzugsgebiet westlich der Ems mit den Stadtteilen Schleupe, Dorenkamp und auch den Bereich Neuenkirchen beschrieben hat, so dass aus Gründen des Klimaschutzes dieses Vorhaben zu einer nennenswerten und maßgeblichen Erhöhung der Verkehre mit ihren bekannten umweltschädlichen Auswirkungen führen wird. Es gebietet sich also auch aus ökologischen Gründen insgesamt von dem Vorhaben Abstand zu nehmen und den Investor Rossmann auf die Innenentwicklung hinzuweisen. Das Rheine gerade im Bereich der Innenentwicklung viele Alternativen aufzuweisen hat dürfte angesichts der hohen innerstädtischen Leerstandsquote und der sich abzeichnenden innerstädtischen Umzugswelle durch die Etablierung der Ems-Galerie eigentlich nicht näher ausgeführt werden müssen. Doch da die Stadt Rheine dennoch in dieser Phase der absehbaren innerstädtischen Verlagerungen ein solches Vorhaben planungsrechtlich führt, zeigt, dass der Stadt Rheine anscheinend die Perspektive nicht bekannt ist und daher ausgeführt. Einerseits wird Media Markt vom innerstädtischen Ring in die Ems-Galerie wechseln. Der Eigentümer Hild steht auch kleinteiligeren Lösungen offen. Insofern gibt es gegenwärtig mit der Immobilie am Ring (gegenwärtig durch Media Markt) eine klare innerstädtische Alternative. Weiterhin sei das innerstädtische Rathaus-Zentrum der Stadt Rheine aufgezeigt. Auch hier stehen schon heute durch die Hertie Pleite seit 2009 nennenswerte Flächen her und werden zukünftig durch die Mensing Verlagerung weitere Leerstandsflächen erhalten. Nachfolgekonzepte gibt es bislang nicht. Insofern wäre auch hier im Sinne der Innenentwicklung das Vorhaben Rossmann mit der avisierten Verkaufsflächengröße realisierbar statt auf grüner Wiese zu einem nicht notwendigen Flächenneubrauch beizutragen der nicht der Klimaschutzklausel als auch der Bodenschutzklausel gerecht wird. Weiterhin würde mit dieser Innenentwicklung eine Stärkung der Innenstadt erfolgen, die anscheinend durch die Politik als Ziel gewollt ist, aber nicht Gegenstand der praktizierten Politik wird. Auch mit dem ehemaligen MC Donalds steht an der Mathias Straße ein Ladenlokal als Alternative in einer Innenstadtlage zur Verfügung. Bedenkt man, dass früher Schlecker gegenüber von diesem Standort tätig war, darf ausgeführt werden, dass es ein exponierter Drogeriemarktstandort ist. Schließlich wird angeführt, dass vor der Offenlage mit Blick auf das Urteil vom BverfG vom 03.04.2008 (Az: CN 3/07) zum sogenannten "Windhundrennen" erst angepasst und entsprechend der Rechtsprechung geändert wurden. Auch dieser Verfahrensmangel sei an dieser Stelle gerügt. Schließlich war bis zur beschlossenen Offenlage dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB nicht ausreichend Rechnung getragen worden. Ein weiterer Verfahrensmangel der an dieser Stelle gerügt wird. Es wird darauf hingewiesen, dass nach einschlägiger Rechtsprechung diese aufgezeigten und gerügten Verfahrensmängel zwingend ein erneutes Verfahren erfordern. Dieses Verfahren sollte sich die Stadt Rheine aber mangels einer Genehmigungsfähigkeit der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine sparen.*

*Spätestens im Genehmigungsverfahren nach § 6 BauBG werden die angeführten Argumente fachlich und sachlich abgewogen und zu einer Ablehnung der Genehmigung führen."*

#### Abwägungsempfehlung:

##### Regionalplanerische Anfrage

Es wird festgestellt, dass die Regionalplanungsbehörde die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange übermittelten Planunterlagen als regionalplanerische Anfrage gewertet hat. Die aus dieser Anfrage eingegangenen Anregungen sind zur Offenlage der Planverfahren – z. B. Erstellung einer Wirkungsanalyse – in die Planunterlagen eingegangen. Die Bezirksregierung ist vor dem Start der Offenlage der Bauleitplanverfahren auf Grund der ergänzten Planunterlagen erneut beteiligt worden. Als Ergebnis dieser erneuten Anfrage wurde die Übereinstimmung der Planinhalte mit den Zielen der Raumordnung attestiert. Diese Zustimmung wäre nicht erteilt worden, wenn die Beteiligung nicht gesetzeskonform erfolgt wäre. Der Forderung nach einem Neustart der Verfahren wird deshalb nicht entsprochen.

##### Inhalte Sondergebiet/Sonderbauflächen/Falsche Information der Öffentlichkeit?

Die allgemeinen Ausführungen zu Sondergebieten/Sonderbauflächen werden zur Kenntnis genommen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung dient zur Information über das grundsätzliche Vorhaben. In vorliegendem Fall wurde über die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches um einen Drogeriemarkt mit einer Verkaufsflächenobergrenze und ergänzenden Angeboten informiert. Bei dieser grundsätzlichen Information ist es unerheblich, ob das Vorhaben in einem Sondergebiet oder einer Sonderbaufläche liegt, die gewünschte Anstoßwirkung wurde über die konkrete Benennung der Vorhaben erzielt. Die Unterscheidung zwischen „Sondergebiet“ und „Sonderbaufläche“ stellt sich wie folgt dar: Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes können Bauflächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt werden. Hier reicht deshalb die Darstellung von Sonderbauflächen oft aus. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen können insbesondere auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) dargestellt werden. Aus der Sonderbaufläche können hier Sondergebiete entwickelt werden. Es ist jedoch auch möglich, bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes mit Baugebieten zu arbeiten. Insbesondere bei großflächigen Einzelhandelsprojekten bietet der Rückgriff auf Sondergebiete bereits beim vorbereitenden Bauleitplan die Möglichkeit, Verkaufsflächenobergrenzen darzustellen. Hiermit wird deutlich, dass die Verwendung beider Begriffe möglich ist, und nicht zu einem Verfahrensfehler führt, der die Wiederholung einzelner Verfahrensschritte erforderlich macht.

##### Definition Nahversorgungszentren/Grundversorgungszentren

Die allgemeinen Ausführungen zur Unterscheidung zwischen „Nahversorgungszentren“ und „Grundversorgungszentren“ werden zur Kenntnis genommen. Bezüglich der unterschiedlichen Verwendung der Begriffe in den genannten Bauleitplanverfahren ist festzustellen, dass diese Begriffe zu unterschiedlichen Zeitpunkten unterschiedlich verwendet worden sind. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes (2004) wurde ein Zentrum wie der zentrale Versorgungsbereich an der Felsenstraße als „Grundversorgungszentrum“ bezeichnet. Entsprechend dem aktuellen Masterplan Einzelhandel der Stadt Rheine wird die-

ser Bereich als „Nahversorgungszentrum“ eingestuft. Durch die Inhalte der laufenden Bauleitplanverfahren wird der zentrale Versorgungsbereich „Felsenstraße“ soweit aufgewertet, dass es entsprechend dem aktuellen Einzelhandelskonzept als „Grundversorgungszentrum“ eingestuft werden kann. Aus dieser Situation heraus erklärt sich die Verwendung der unterschiedlichen Begriffe. Es wurde versucht, die Begründungen und die zeichnerischen Darstellungen der offengelegten Planunterlagen mit einem einheitlichen Sprachgebrauch zu versehen bzw. wurden die verschiedenen Bezeichnungen erläutert. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden konkret die projektierten Sortimente mit Verkaufsflächenobergrenzen genannt, sodass für die Bevölkerung offensichtlich die tatsächlich geplanten Vorhaben zu erkennen waren. Insgesamt wird deutlich, dass aus der Verwendung unterschiedlicher Begriffe für Vorhaben zu unterschiedlichen Zeitintervallen keine maßgebliche Zielabweichung festzustellen ist, die als Verfahrensfehler zu werten ist.

#### Inhalte der Bauleitplanverfahren/Wohnortnahe Versorgung

Die Bauleitplanverfahren sind insbesondere eingeleitet worden, um die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Drogeriemarktartikeln zu sichern. Nach der Schlecker-Pleite sind hier erhebliche Defizite auf gesamtstädtischer Ebene entstanden, die durch die Bauleitplanverfahren zumindest für die Ortsteile Wadelheim, Dutum und Dorenkamp aufgehoben werden können. Die Inhalte der Bauleitplanverfahren sollen hier ein wohnortnahes Angebot sichern, dass gegenwärtig nur als Randsortimente bei Lebensmittelmärkten oder Discountern angeboten wird. Damit wird der Forderung des Einwenders entsprochen. Der in diesem Zusammenhang angesprochene Verlust von wohnortnahen Versorgungsmöglichkeiten ist nicht nachvollziehbar, da es im Untersuchungsraum der Wirkungsanalyse im westlichen Stadtgebiet zurzeit nur Rossmann in der Innenstadt und ebenfalls Rossmann in Neuenkirchen als Anbieter mit Drogerieartikeln als Hauptsortiment gibt. Der Einwender widerspricht sich in seinen verschiedenen Eingaben in seiner Argumentation zum Teil selbst. Einerseits wird der Verlust von wohnortnahen Versorgungsmöglichkeiten gesehen, andererseits sollen aber die bestehenden Drogeriemärkte in der Innenstadt von Rheine geschützt werden. Die Verlagerung entsprechender Angebote außerhalb der Innenstadt wird als Schwächung der City angesehen und deshalb abgelehnt (vgl. z.B. Punkt 1.2 wo der Einwender bei Realisierung der Vorhaben eine erhebliche Schwächung der Innenstadt sieht).

#### Verwendung von fehlerhaften Bezeichnungen?

Das Verwenden von unterschiedlichen Begriffen hat nach Einschätzung des Einwenders zu Irritationen der Bürgerschaft geführt. Hierzu ist festzustellen, dass der Einwender der einzige Bürger ist, der hier eine unzureichende Definition von Begriffen sieht. Kein weiterer Bürger hat diesbezüglich Anregungen vorgetragen. Auch der Verweis auf die Abwägung zu einer Stellungnahme aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung bezieht sich auf eine Eingabe des Einwenders selbst. Die angesprochene Differenzierung zwischen Nahversorgung und Einzelhandelsversorgung ist nach wie vor nicht nachvollziehbar, sie taucht weder im Gutachten noch in den Texten zu den Plandarstellungen auf. Auch im Rahmen der Anregungen aus der Offenlage erfolgt keine weitere Erläuterung des Sachverhaltes. Das zweistufige Beteiligungsverfahren ist u.a. auch dazu gedacht, dass Einwender überprüfen können, ob ihre Anregungen eingeflossen sind. Sofern dies nicht der Fall ist, besteht die Möglichkeit, die Anregungen zu wiederholen oder zu erläutern. Von die-

ser Möglichkeit wurde jedoch kein Gebrauch gemacht. Es sind deshalb keine Mängel im Verfahren zu rügen, der Beschluss der Offenlage ist damit rechtskonform erfolgt.

#### Unvollständige Unterlagen bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung?

Es wird festgestellt, dass die Planbegründungen zur Offenlage die geforderten Angaben bzw. entsprechende Gutachten enthalten haben. Es ist rechtlich nicht vorgegeben, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange alle möglichen Gutachten, Begründungen etc. vorliegen. Vielmehr dient die frühzeitige Beteiligung lediglich dazu, über die Grundzüge der Planung zu informieren und noch offenstehende Fragestellungen aufzuzeigen und diese dann in der nachgeschalteten Offenlage genauer darzustellen. Es ist deshalb kein Verfahrensfehler, dass z.B. die Wirkungsanalyse erst zur Offenlage in die Planwerke eingearbeitet worden ist und die entsprechenden Begründungen um Aussagen zur Bodenschutzklausel ergänzt worden sind. Die entsprechende Rüge des Einwenders ist damit gegenstandslos.

#### Online-Handel

Bei dem Verweis auf den Online-Handel wird außer Acht gelassen, dass ein Großteil der Bevölkerung generell nicht Online einkauft. Zusätzlich besteht – insbesondere bei Drogeriemarktartikeln auch der Wunsch, sich beraten zu lassen oder auch bestimmte Produkte zu testen. Diese Möglichkeit bietet sich Online nicht, sodass insgesamt auch zukünftig ein erheblicher Anteil an Drogeriewaren stationär verkauft werden wird.

#### Klimaschutz/Bodenschutzklausel

Der Verweis auf einen in einer Nachbarkommune vorhandenen Drogeriemarkt bzw. in der Innenstadt von Rheine vorhandene bzw. geplante Drogeriemärkte ist in diesem Zusammenhang nicht angebracht, im Sinne einer wohnortnahen Versorgung, die tlw. fußläufig zu erreichen ist, kann nicht auf einen Standort in Neuenkirchen verwiesen werden, der nur mit dem PKW angefahren werden kann, die Entfernung ist so groß, dass selbst ein Erreichen mit dem Fahrrad nur für sehr wenige Personen eine Alternative darstellt. Auch die genannten Angebote in der Innenstadt sind fußläufig nicht in einem angemessenen Zeitrahmen erreichbar. In diesem Zusammenhang ist es nicht nachvollziehbar, dass der Einwender im weiteren Text moniert, dass der Gutachter im Rahmen der Wirkungsanalyse auch die Gemeinde Neuenkirchen einbezogen hat, obwohl das hier bestehende Angebot nur mit dem Auto zu erreichen ist.

Unter dem Gesichtspunkt des Klimaschutzes – Stadt der kurzen Wege - ist es nicht nachvollziehbar, dass der Einwender vorgibt, dass das Vorhaben zu einer Zunahme des Verkehrs aus den Stadtteilen Schleupe, Dorenkamp führen wird. Genau das Gegenteil ist der Fall: Durch die Lage innerhalb der beschriebenen Stadtteile – insbesondere auch die Stadtteile Dutum und Wadelheim – wird die Distanz zu einem Drogeriemarkt im Verhältnis zu den bestehenden Angeboten in der Innenstadt von Rheine bzw. in Neuenkirchen deutlich verringert. Die dezentrale Versorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (u.a. Körperpflegemittel und Drogeriewaren) zur Minimierung der Verkehrsbeziehungen/Verkehrsemissionen ist ein Hauptziel des Masterplans Einzelhandel/Nahversorgungskonzeptes der Stadt Rheine.

### Alternativstandorte in der Innenstadt?

Die vom Einwender aufgezeigten innerstädtischen Alternativen (u.a. Rathauszentrum, Hertie-Immobilie, Media-Markt-Fläche, aufgegebener McDonald's) sind unter dem Gesichtspunkt einer wohnortnahen Versorgung keine Alternative. Die Umsetzung dieser Forderung würde zu einer erheblichen Konzentration des Drogeriemarktangebotes in der Innenstadt führen, da hier bereits zwei Filialen von Rossmann betrieben werden, zusätzlich von dm eine Filiale unterhalten wird und in der Ems-Galerie ab Herbst 2016 auch Müller vertreten sein wird. Die Konzentration in der Innenstadt würde gesamtstädtisch zu einer Erhöhung der Verkehre führen, da keine wohnortnahen Angebote vorhanden wären.

### Verletzung des Entwicklungsgebotes?

Es wird festgestellt, dass dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes Nr. 333 aus dem Flächennutzungsplan entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ausreichend Rechnung getragen wird: § 8 Abs. 3 BauGB sieht ausdrücklich vor, dass mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden kann (Parallelverfahren). Von dieser Möglichkeit wird bei den in Frage stehenden Bauleitplanverfahren Gebrauch gemacht, es handelt sich somit nicht um einen zu rügenden Verfahrensmangel, es besteht auch keine einschlägige Rechtsprechung, die ein erneutes Verfahren erfordert.

## **1.6 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;**

Mail vom 30. 12. 2015

### Inhalt:

*„Soweit die frühzeitige Bürgerbeteiligung zur Information über das grundsätzliche Vorhaben gedient haben und konkret über die projektierte Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches um Angebote insbesondere aus dem Bereich Drogeriewaren und Erweiterung der Verkaufsfläche des im Änderungsbereich vorhandenen Lebensmitteldiscounters informiert worden sein soll, muss diesbezüglich eingewendet werden, dass das Ziel 2 – LEP Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ nicht beachtet worden ist, weil der Masterplan Einzelhandel der Stadt Rheine nicht dahingehend Aussagen trifft, dass der gesamte Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt. Diesen war Stand der sogenannten frühzeitigen Beteiligung und auch zum Zeitpunkt des Beschlusses zur Offenlage am 18.11.2015 im Stadtentwicklungsausschuss gab es keinen entsprechend Beschluss der Stadt Rheine, so dass im Rahmen der Offenlage festgestellt werden muss, dass hinsichtlich des Ziel 2 – LEP Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ grundsätzliche Voraussetzungen fehlen. Die Stadt Rheine hätte zunächst eine Änderung des Masterplanes Einzelhandels vornehmen müssen, so dass zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Offenlage der gesamte Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt. Insofern wird festgestellt, dass der Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Offenlage nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt und eine avisierte Genehmigungsfähigkeit der in Rede stehenden Änderung nicht gegeben ist. Auf einschlägige Kommentare und Rechtsgutachten zur Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen von Flächennutzungsplänen darf an dieser Stelle verwiesen*

*werden. Insofern muss die Stadt Rheine an dieser Stelle zu der Entscheidung gelangen das Verfahren allein aus diesem fehlenden Tatbestandsmerkmal zu beenden und sollte weiterhin, nach Kenntnis vieler neuer und detaillierter Sachinformationen zum Projekt und deren städtebaulichen Wirkungen für die Stadt Rheine und zentrale Versorgungsbereiche, ein unerklärliches Interesse bestehen, dass Verfahren von Beginn an neu zu starten. An dieser Stelle wird unter Hinweis auf die Rechtslage darauf verwiesen, dass der Stadt Rheine keinen Ermessensspielraum zum erforderlichen und aufgezeigten Verfahrensabbruch hat und dieser maßgebliche Verfahrensmangel nur geheilt werden kann, wenn das gesamte Verfahren von Beginn an neu durchgeführt wird. Die Stadt Rheine wäre dem Grunde nach auch gut beraten, diesen aufgezeigten Mangel zum Anlass zu nehmen dass fehlerhafte Verfahren an dieser Stelle beenden zu können und damit von Beginn an ein rechtskonformes Beteiligungsverfahren (Beteiligung der Öffentlichkeit, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange als auch die Beteiligung der Regionalplanungsbehörde -Dez. 32 der Bezirksregierung Münster - entsprechend der gesetzlichen Grundlagen fehlerfrei von Beginn an vornehmen zu können. Diese festgestellten Mängel würden damit auch geheilt werden und bräuchten nicht in einem weiteren Verfahren einer rechtlichen Überprüfung zugeführt werden."*

#### Abwägungsempfehlung:

##### Fehlerhafte Verfahrensweise/Darstellung als zentraler Versorgungsbereich

Es wird festgestellt, dass die Verfahrensweise der Stadt Rheine bezüglich der Darstellung des gesamten Bereiches als zentraler Versorgungsbereich entsprechend den gesetzlichen Rahmenbedingungen erfolgt: Durch Beschluss des Nahversorgungskonzeptes im Rat der Stadt Rheine vom 15. Dezember 2015 wurde der gesamte Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine zum zentralen Versorgungsbereich „Felsenstraße“ erklärt. Es ist verfahrenstechnisch/rechtlich nicht erforderlich gewesen, diese Festlegung bereits beim Start des Verfahrens vorliegen zu haben. Der entscheidende Zeitpunkt für die Übereinstimmung zwischen der Bauleitplanung und dem Einzelhandelskonzept/Nahversorgungskonzept ist der Satzungsbeschluss. Diese Auffassung wird auch von der Bezirksplanungsbehörde geteilt, die im Rahmen der Prüfung der Einhaltung des Zieles 2 des LEP Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ – großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig – folgende Auflage erteilte: „Sobald der Masterplan Einzelhandel der Stadt Rheine dahingehend geändert, ergänzt und vom Rat der Stadt Rheine beschlossen wurde, dass der gesamte Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb des ZBV liegt, ist das Ziel 2 des LEP für Bauleitplanungen beachtet.“ Von einer Wiederholung oder Neustart der Bauleitplanverfahren mit dieser Vorgabe ist dabei nicht die Rede. Im Übrigen muss das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Bezirksregierung zur Genehmigung vorgelegt werden. Im Rahmen der Überprüfung des Verfahrens wird auch die Rechtmäßigkeit des Verfahrens geprüft.

#### **1.7 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;** Mail vom 30. 12. 2015

##### Inhalt:

„Am 30.7.2011 ist das "Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden" in Kraft getreten, die sogenannte BauBG Novelle 2011. Dabei haben die Ereignisse in Japan im Frühjahr 2011 in der Bundesregierung zu einer Neubewertung auch des Zeitpunkts einer Städtebaurechtsnovelle geführt. Das Gesetzgebungsverfahren war innerhalb weniger Wochen eingeleitet und abgeschlossen worden: Der Referentenentwurf wurde 16.5.2011 versandt mit einer Äußerungsfrist von 10 Tagen; das Bundeskabinett hat den Gesetzentwurf am 6.6.2011 beschlossen, und zwar als Teil eines Gesetzespakets zur "Energiewende" in Deutschland. Der Gesetzentwurf wurde parallel im Deutschen Bundestag und im Bundesrat eingebracht (Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der klimagerechten Entwicklung in den Städten und Gemeinden, BTDrucks. 17/6076; erste Lesung im Bundestag am 9.6.2011, BT-Plenarprotokoll 17/114, 12958 B – 12993 A; Bundesrat, Empfehlungen der Ausschüsse vom 10.6.2011, BRDrucks. 344/1/1; Stellungnahme des Bundesrates vom 17.6.2011, BRDrucks. 344/11; Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 29.6.2011, BTDrucks. 17/6357). Der Titel des Gesetzes wurde dabei wie folgt gefasst: "Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden. Das Gesetz trat einen Tag nach der Verkündung in Kraft: 30. Juli 2011. Das Anliegen des neuen Gesetzes ist es vor allem, die "städtebauliche Dimension", der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen, gesetzlich abzusichern. Dies betrifft namentlich die Änderungen im Recht der Bauleitplanung, des städtebaulichen Vertrags und des Besonderen Städtebaurechts (Sanierung, Stadtumbau). Darüber hinaus will das Gesetz bessere Voraussetzungen zur Durchsetzung des Energiekonzeptes der Bundesregierung erreichen, vor allem für den Ausbau der Windenergienutzung an Land, durch erforderliche und angemessene Regelungen zur Absicherung des Repowering, d. h. des Ersatzes alter durch neue, leistungsfähigere Windenergieanlagen, und die erleichterte Nutzung von Photovoltaikanlagen auch im Außenbereich. Die gesetzlichen Neuregelungen sollen stärker als bisher die Aufgabe des Städtebaurechts hervorheben und durch eine möglichst effektive Umsetzung die fachrechtlichen anlagenbezogenen Anforderungen begleiten, wie sie sich aus dem Energiefachrecht (EEWärmeG, EEG, EnEG und EnEV) ergeben. Die Belange in der Abwägung und die Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten sind entsprechend erweitert worden. Biogasanlagen bis zu einer Feuerungswärmeleistung von 2 MW und Solaranlagen sind als privilegierte Außenbereichsvorhaben privilegiert zulässig.

Die planerische Steuerung von Windkraftanlagen für das Repowering wird erleichtert. Die Planzeichenverordnung (PlanzV) ist entsprechend der Änderungen im Recht der Bauleitplanung ergänzt worden.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich gerügt, dass unabhängig von der noch zu prüfenden generellen Zulässigkeit des Vorhabens und einer möglicherweise zu erteilenden Baugenehmigung es keine inhaltlichen Informationen zum Projekt über dessen grundsätzliche ökologische und nachhaltige Ausrichtung gibt. Dieser Mangel wird gerügt und trägt dazu bei, dass eine anschließende ökologische Bewertung grundsätzlich nicht möglich ist.

Den Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel wird in den Bestimmungen über die Bauleitplanung Rechnung getragen. Die Regelungen umfassen insbesondere:

- Einfügung einer Klimaschutzklausel: § 1 Abs. 5 und § 1 a Abs. 5 BauGB,
- Berücksichtigung von Klimaschutz- und Energiekonzepten bei der Flächennutzungsplanung (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 b und c BauGB),

- Erweiterungen im Festsetzungskatalog (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23 b BauGB) sowie die

- Absicherung von nachträglichen Wärmedämmungsmaßnahmen (§ 248 Satz 1 BauGB). Die Novelle wertet innerhalb der Planungsleitsätze des § 1 Abs. 5 BauGB den Klimaschutz auf. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Das EAG-Bau 2004 hatte erstmals in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB die Formulierung Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz eingeführt. Die Formulierung allgemeiner Klimaschutz konnte im Hinblick auf den gemäß Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG konstitutiven Ortsbezug der Bauleitplanung zu Unsicherheiten führen. Die Klima-Novelle will diese Unsicherheiten ausräumen: Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen. Der durch die Klima-Novelle neu eingefügte § 1a Abs. 5 BauGB verdeutlicht die beiden Dimensionen des kommunalen Klimaschutzes, wie sie bereits in § 2 Nr.6 Satz 7 ROG aufgenommen worden waren: Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll danach sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch, solche die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Diese Grundsätze sind nach § 1a Abs. 5 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die vom Gesetzgeber aufgezeigte und geforderte Abwägung kann mangels einer alternativen Darstellung in der Begründung zur Bauleitplanung nicht Rechnung getragen werden. Insofern erfüllt die Begründung zur avisierten Planänderung nicht die Mindestanforderungen.

Als Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken, nennt die Amtliche Begründung des Regierungsentwurfs (BT-Drucks. 17/6076) insbesondere die planungsrechtliche Absicherung und Unterstützung des Einsatzes erneuerbarer Energien sowie übergreifende Maßnahmen wie die Umsetzung eines Konzepts "der Stadt der kurzen Wege", das das Verkehrsaufkommen und damit den dadurch verursachten CO<sub>2</sub>-Ausstoß gering hält. Aufgrund des gutachterlich festgestellten und erforderlichen Einzugsbereiches für den Soll-Umsatz des Drogeriemarktes Rossmann von 20.000 Einwohner westlich der Ems mit den Stadtteilen Schleupe, Dorenkamp, Dutum, Hörstkamp und Teilen von Neukirchen wird ein Großteil der Stadt Rheine mit rund 30 % der Bevölkerung erfasst. Insofern trägt dieses Projekt aufgrund seiner Realisierung an der westlichen Stadtgrenze zu Neuenkirchen nicht dem Grundsatz "Stadt der kurzen Wege" Rechnung. Auch darf an dieser Stelle angemerkt werden, dass es keine direkte Stadtbus-Verbindung von einem zum anderen Stadtteil gibt, sondern alle Verbindungen über den Bustreff in der Innenstadt erfolgen. Auch dieser Hinweis zeigt, dass aufgrund der Aufstellung des ÖPNV in Rheine die Stadt Rheine von einem ökologischen Personenzufluss in Richtung Innenstadt ausgeht und keine Durchlässigkeit und Verbundenheit unter den Stadtteilen sieht. Würde man, vor dem Hintergrund der Dimension des Projektes und seines Einzugsbereiches westlich der Ems, der Etablierung eines großflächigen Drogeriemarktes mit einer zukunftsorientierten Verkaufsflächengröße, von einem Projekt im Sinne einer Stadt der kur-

zen Wege sprechen, würde man die Realisierung sicherlich im innerstädtischen Bereich, sprich der Innenstadt vornehmen, zumal in diesem Bereich auch eine Vielzahl ungenutzter und freier Verkaufsflächen zur Verfügung stehen, welches sicherlich eher als eine Flächenneuausweisung dem Gebot des Klimaschutzes entspricht. Weiterhin muss aufgezeigt werden, dass das Projekt auch nur in Teilen am Radewegenetz angeschlossen ist und es eine Vielzahl von fehlenden Radwegen zum avisierten Projekt. Explizit hat sogar im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit die Verwaltung und Politik im Rahmen einer Abwägung gegen einen angesprochenen Radwegeausbau, trotz der ergänzenden Schulwegsicherungsrichtlinie, ausgesprochen. Insofern darf konstatiert werden, dass das Ziel "Stadt der kurzen Wege" wie es vom Gesetzgeber beschrieben und ausgestaltet durch dieses Projekt verfehlt wird, sprich rechtlich gesehen nicht einer Überprüfung stand halten wird. Insofern ist die avisierte Flächenausweisung rechtlich nicht begründet.

Als Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel nennt die Amtliche Begründung Kaltluftschneisen, die als von der Bebauung freizuhalten Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt werden können.

Die avisierte Flächenausweisung ist mit diesem Gebot aufgrund seiner Lage nicht kompatibel und entspricht damit nicht dem Willen des Gesetzgebers. Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf. Der durch die Energiewende ausgelöste Handlungsbedarf überantwortet den Gemeinden eine besonders sorgfältige Abwägung. Die neu eingeführten Belange des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel und zugleich der Anpassung an den schon eingetretenen Klimawandel rechtfertigen nach Maßgabe der notwendigen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB herkömmliche Darstellungen und Festsetzungen, ebenso wie die in den § 5 Nr. 2 a, b, c BauGB und in § 9 Abs. 1 Nr. 12, Nr. 23 b, Abs. 6 BauGB neu eingeführten Möglichkeiten.

Die städtebaulichen Konzepte zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden sollen sich nach der Neuregelung in den Bauleitplänen wiederfinden. In § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird dazu bestimmt, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, dargestellt werden kann. Dies soll – so ausdrücklich die Begründung des Gesetzentwurfs – dazu dienen, dass entsprechende Aussagen in informellen städtebaulichen Klimaschutz- oder Energiekonzepten im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verstärkt zum Gegenstand eines Flächennutzungsplans gemacht werden. Inwieweit die Stadt Rheine diesem Gebot folgt, kann der Begründung des Planvorhabens nicht entnommen werden.

Durch § 5 Abs. 2 b BauGB werden über die bisher sachlichen Teilflächennutzungspläne auch räumliche Teilflächennutzungspläne ermöglicht. Dies ist für die Praxis hilfreich, da nunmehr auch die Möglichkeit besteht, die Ausschlusswirkung auf Teile des Gemeindegebietes zu begrenzen, ohne dies aus einem lückenlos stimmigen Gesamtkonzept abzuleiten. Diese Möglichkeit wurde anscheinend nicht von der Stadt Rheine aufgegriffen bzw. verfolgt. In § 9 BauGB werden mehrere den Klimaschutz präzisierende Möglichkeiten der Festsetzung in Bebauungsplänen vorgesehen:

- § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB über Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur de-

zentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung. Die Versorgungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, die sich auf die örtliche als auch überörtliche Versorgung beziehen können, räumen entsprechenden Anlagen einen Vorrang in dem Sinne ein, dass andere Anlagen unzulässig sind, wenn sie dieser Festsetzung widersprechen. Die Stadt scheint diesen Nachweis im vorliegenden Vorhaben nicht geführt zu haben.

- § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB (verpflichtend) über (auch) technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien einschließlich von Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen. Bei den (auch) technischen Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB kann die Gemeinde den Bauherrn verpflichtende Festsetzungen treffen. Die Festsetzungen gehen hier wie etwa im Bereich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) oder im Bereich des Immissionsschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a und 24 BauGB) über eine Angebotsplanung hinaus.

Der städtebauliche Klimaschutz eröffnet daher nicht nur ein Angebot, sondern gibt in dem Rahmen der entsprechenden Festsetzungen den Bauherren bindende Verpflichtungen auf. Es ist aus Gründen der Nachhaltigkeit nicht nachvollziehbar und verständlich, weshalb die Begründung zum Vorhaben keine entsprechenden Aussagen enthält. Dabei hätte, mit Blick auf die Ausgleichswirkung zur in Rede stehenden Flächenneuausweisung, eine bindende Kompensation für den Bauherrn über die Bauleitplanung einen Ansatz für einen gewollten Ausgleich zum klimatischen Eingriff aufgezeigt. Warum die Stadt Rheine ihre Verpflichtung zur Umsetzung von klimapolitischen Zielvorgaben an dieser Stelle vernachlässigt und nicht auf eine Kompensation im Sinne der gesetzgeberischen Nachhaltigkeit durch die Bauleitplanung gedrängt hat, ist nicht in der Begründung dargelegt. Folglich hält das Projekt, in dieser Ausgestaltung und auf dieser Basis dieser Bauleitplanung, vor dem Hintergrund der Flächenneuausweisung, den Anforderungen des Gesetzgebers im Sinne BauGB Novelle 2011 nicht Stand und dürfte somit auch nicht aus diesen Gründen genehmigungsfähig sein.

Nach § 9 Abs. 6 BauGB sollen darüber hinaus auch gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang, insbesondere auch auf Grundlage des § 16 EEG, nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Auch ohne entsprechende ausdrückliche gesetzliche Regelung wäre ein entsprechender Hinweis bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans möglich.

Jenseits dieser bindenden Festsetzungen und den zwingenden Vorgaben des Energiefachrechts ist es den Bauherren unter Wahrung der städtebaulichen Vorgaben frei gestellt, Bauvorhaben im Interesse der Förderung des Klimaschutzes mit energiesparenden Anlagen auszugestalten oder in sonstiger Weise Maßnahmen durchzuführen, die dem Klimawandel entgegenwirken oder der Anpassung an den Klimawandel dienen (§ 1a Abs. 5 BauGB). Das gilt etwa auch für Solaranlagen in beplanten Gebieten und im nicht beplanten Innenbereich, soweit sie nicht den Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans widersprechen (§ 30 Abs. 1 BauGB) und sich im Innenbereich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen sowie das Ortsbild nicht beeinträchtigen (§ 34 BauGB). Zudem sind ggf. landesrechtliche Gestaltungsregelungen oder denkmalschutzrechtliche Anforderungen zu wahren."

Abwägungsempfehlung:

Allgemeine Aussagen zum Klimaschutz

Die allgemeinen Ausführungen zum Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, zu dessen Aufstellungsverfahren und möglichen Inhalten werden zur Kenntnis genommen.

Bezogen auf die Anforderungen des Klimaschutzes wird auf Punkt 5 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung verwiesen. Es werden hier – entsprechend der Aufgabe des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan – allgemeine Aussagen zum Verhältnis zwischen den Inhalten der Änderung und möglichen Maßnahmen zum Klimaschutz dargestellt. Insbesondere das Konzept der Stadt der kurzen Wege mit einer hieraus resultierenden Reduzierung von Verkehrsbewegungen ist in diesem Zusammenhang zu nennen. Grundsätzliche Vorgaben zum eigentlichen Bauvorhaben sind auf dieser planungsrechtlichen Ebene nicht aufzuzeigen.

Auch die Begründung zum Bebauungsplan enthält in einem Gliederungspunkt Aussagen zum Klimaschutz/Klimawandel. Auch wird auf das Konzept der Stadt der kurzen Wege verwiesen.

#### Allgemeine Aussagen zum Klimawandel/Festsetzungsmöglichkeiten

Die allgemeinen Ausführungen zu den Anforderungen an den Klimawandel, möglichen Festsetzungen und der Entstehungsgeschichte werden zur Kenntnis genommen.

Es wird festgestellt, dass die Planbegründungen ein Kapitel „Klimaschutz/Klimawandel“ enthalten. Die unter diesen Punkten aufgeführten Inhalte entsprechen den Anforderungen. Zusätzlich ist auf den Umweltbericht zu den beiden Bauleitplanverfahren zu verweisen. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung und enthält unter Punkt 9 „In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ eine Prüfung, ob Planungsalternativen bestanden. Hierauf wird verwiesen. Die der Planzeichnung beigelegten schriftlichen Unterlagen entsprechen damit insgesamt den gesetzlichen Vorgaben.

#### Klimawandel/Stadt der kurzen Wege

In Bezug auf mögliche Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, wird vom Einwender explizit auf die „Stadt der kurzen Wege“ hingewiesen. Diesem Konzept wird mit dem Standort im zentralen Versorgungsbereich Felsenstraße für einen Drogeriemarkt sehr wohl Rechnung getragen. Für die Bewohner im Bereich Dutum, Dorenkamp, Schleupe und Wadelheim ist der Weg zum Bereich Felsenstraße deutlich kürzer als z.B. in die Innenstadt oder zum Rossmann-Standort in Neuenkirchen. Teilweise kann der Standort sogar fußläufig erreicht werden. Zusätzlich besteht über die Anbindung über die Neuenkirchener Straße die Möglichkeit, dass „Mitnahmekäufe“ erfolgen, Autofahrer, die z.B. aus beruflichen Gründen mit dem PKW die Neuenkirchener Straße befahren, nutzen die Einkaufsmöglichkeit. Die Gemeinde Neuenkirchen ist vom Gutachter in seine Analyse einbezogen worden, um mögliche Auswirkungen auf dem Umsatz der in Neuenkirchen vorhandenen Angebote im Bereich Drogeriewaren zu untersuchen. Dabei geht der Gutachter von Umsatzverlusten speziell für den Rossmann-Markt in Neuenkirchen aus. Das bedeutet, dass aufgrund der günstigeren Lage zum Wohnort Kunden nicht mehr nach Neuenkirchen zum Einkaufen fahren, sondern sich in Rheine versorgen. Dies ist ein weiterer Beleg für die Reduzierung von Verkehrswegen im Sinne einer Stadt der kurzen Wege. Bezüglich des Bustreffs ist anzu-

merken, dass zwar das Umsteigen nur am zentralen Busbahnhof erfolgen kann, aber insbesondere die Buslinie C9 durch die Stadtteile Dorenkamp und Dutum fährt, im Bereich der Felsenstraße wendet und wieder zum Bustreff zurückfährt. Diese Linie bietet somit einem Großteil der Einwohner im Einzugsbereich eine komfortable Möglichkeit, sich im Bereich Felsenstraße zu versorgen und den Bus zu benutzen, ohne über den zentralen Busbahnhof fahren zu müssen. Der Verweis auf mögliche Standorte in der Innenstadt ist in diesem Zusammenhang nicht sinnvoll, da – wie bereits ausgeführt – hier bereits ein ausreichendes Angebot besteht bzw. durch die Ansiedlung von Müller in der Ems-Galerie noch erweitert wird. Im Sinne einer Stadt der kurzen Wege ist es nicht sinnvoll, Angebote aus dem Bereich Drogeriemarkt nur in der Innenstadt zu konzentrieren, vielmehr sind auch dezentrale Angebote anzustreben.

#### Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereiches Felsenstraße

Es wird festgestellt, dass der zentrale Versorgungsbereich Felsenstraße gut mit dem Rad erreicht werden kann. Entlang der Neuenkirchener Straße bestehen aus Richtung Innenstadt bis zum Dutumer Kreisel beidseitig kombinierte Fuß- und Radwege, stadtauswärts ab dem Dutumer Kreisel besteht dieses Angebot einseitig. Aus Richtung Wadelheim verfügt die Sassestraße beidseitig über separat geführte Fuß- und Radwege. Vom Dutumer Kreisel bis zur Einmündung Nadigstraße verfügt die Felsenstraße ebenfalls beidseitig über separat geführte bzw. kombinierte Fuß-/Radwege. Lediglich im weiteren Verlauf der Felsenstraße bis zur Breite Straße fehlt dieses Angebot. Es ist deshalb nicht richtig, von einer Vielzahl von fehlenden Radwegen zum Projekt zu sprechen. Auch die Aussage, dass sich die Verwaltung und die Politik im Rahmen einer Abwägung von Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gegen einen Radwegeausbau im angesprochenen Bereich ausgesprochen hat, ist nicht korrekt. Vielmehr ist im Rahmen der Abwägung nicht erklärt worden, dass der Ausbau von Radwegen eine zwingende Voraussetzung zur Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches Felsenstraße darstellt. Der Stadtentwicklungsausschuss hat sich damit nicht gegen den Ausbau von Radwegen z. B. zur Schulwegsicherung ausgesprochen. Insgesamt wird mit dem Projekt dem Ziel, Rheine zu einer Stadt der kurzen Wege auszubauen, Rechnung getragen. Die Flächenausweisung wird insgesamt als rechtlich begründet angesehen.

#### Anlage von Kaltluftschneisen

Der Einwender spricht im Zusammenhang mit Maßnahmen gegen den Klimawandel die Anlage von Kaltluftschneisen an. Bezogen auf den Wohnpark Dutum ist hier auf den bereits bestehenden großzügigen Grünzug zu verweisen, der das Plangebiet durchzieht. Er beginnt gegenwärtig im Bereich südlich der Bauzeile der Nienbergstraße. Der projektierte Standort der Erweiterung des Zentrums „Felsenstraße“ nimmt hierauf Rücksicht, der Zugang zu diesem Grünzug aus westlicher Richtung – Hauptwindrichtung – wird nicht durch Gebäude verstellt, er liegt vielmehr vollständig außerhalb der überplanten Flächen.

#### Aussagen zum Klimaschutz?

Die allgemeinen Ausführungen zum Klimaschutz und die Darstellung von möglichen Festsetzungsmöglichkeiten werden zur Kenntnis genommen. Bei der Stadt Rheine liegt gegenwärtig kein auf den Flächennutzungsplan bezogenes, separates Klimaschutz- oder Energiekonzept vor. Eine Berücksichtigung entsprechender Aussagen ist deshalb nicht möglich. Der Einwender führt aus, dass die Gemeinde

über die Möglichkeit verfügt, in Bebauungsplänen Festsetzungen zum Klimaschutz zu treffen oder den Bauherren zum Einsatz energiesparender Anlagen zu verpflichten. Von dieser Möglichkeit wird jedoch im vorliegenden Fall kein Gebrauch gemacht, da bereits die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Angeboten aus dem Bereich Drogeriewaren als ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz – Stadt der kurzen Wege – angesehen wird.

### **1.8 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;**

Mail vom 30. 12. 2015

#### Inhalt:

*„Nach § 1 a BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können, im Bauleitplan nachvollziehbar dargelegt werden. Wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gänzlich auf einen Begründungsansatz zum Thema Bodenschutzklausel verzichtet, wurden mit dem Beschluss der Offenlage durch Verwaltung und Politik in einem mäßigem Rahmen diesem Anspruch gerecht zu werden. Angesichts der Tatsache, dass sich die Stadt Rheine gerne in der Öffentlichkeit, gegenüber Umlandgemeinden und auch in der Region als Klimakommune darstellt und an diversen Wettbewerben teilgenommen hat, hätte man als Bürger in einem Bauleitplan mehr als die nachgeschobene Begründung erwartet. Schon bei der ersten Betrachtung werden Widersprüche zur Realität offenkundig, denn mit Vorhaben sollen Verkehre in einer Größenordnung von 20.000 Einwohnern zukünftig zum Drogeriemarkt Rossmann an der Felsenstraße gelenkt werden. Dabei handelt es sich um einen Standort an der Grenze der Stadt Rheine zur Gemeinde Neuenkirchen, so dass die Wege nicht kürzer, sondern länger werden. Aufgrund den im Gegensatz zur Innenstadt vorhandenen Leerständen und alternativen Verkaufsflächen ist dieser Standort auch nicht an der Deutschen Bahn angebunden. Für Nutzer des Stadtbusses kommt eine Verbindung nur über die Innenstadt, dem Bustreff in Frage, weil ein direkter Anschluss aus den Stadtteilen an die Felsenstraße nicht vorhanden ist und nach dem ÖPNV Konzept im Sinne einer attraktiven Innenstadt, dessen Bustreff auch nach dem Rahmenplan mit Fördermitteln des Landes NRW ausgebaut werden, wobei im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit die seinerzeit von einem Bürger erhobenen Stellungnahmen nicht der Politik zur Abwägung vorgelegt worden sind und nunmehr diesbezüglich seit Monaten eine Prüfung über das Bauministerium des Landes NRW erfolgt, soll. Folglich werden die Verkehrsemissionen weiter ansteigen. Dieser Sachlage dürfte es auch geschuldet sein, dass die Stadt Rheine mit ihrem Bauleitplan überhaupt nicht versucht hat, nachzuweisen, dass durch den Standort Felsenstraße Emissionen abgebaut werden könnten, sondern lediglich als Begründung eine pauschalierende Ausführung angesetzt hat, welche zudem im Widerspruch steht, dass für das Vorhaben erhebliche Stellplätze nachzuweisen sind, die mittels einer Tiefgarage und einer weiteren Verkehrsfläche nachzuweisen sind, damit im Rahmen eines theoretischen Baugenehmigungsverfahrens der konkrete Nachweis ermittelt wird, zeigt auf, dass zusätzliche bislang nicht vorhandene nennenswerte Verkehrsemissionen durch das Vorhaben entstehen werden. Die von der Stadt Rheine im Bauleitplan vorgelegte Begründung*

zum Themenkreis Bodenschutzklausel dürfte nicht rechtskonform sein und dem Anspruch auf eine ermessensfehlerfreie Entscheidung gerecht werden. Vor diesem Hintergrund wird rein vorsorglich und für eine mögliche rechtliche Überprüfung des Vorhabens gegenüber der Stadt Rheine schon wie folgt aufgezeigt: Am 20. September 2013 trat das "Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts" in Kraft. Sein Ziel: Die Inanspruchnahme von neuen Flächen zu reduzieren und die Attraktivität der Innenstädte zu erhöhen. Demnach hat künftig die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Deshalb müssen Flächennutzungs- und Bebauungspläne, die eine Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen vorsehen, besonders begründet werden (§ 1a Abs. 2 S. 3 BauGB). In der Begründung sollen die Kommunen darlegen, dass sie auch Möglichkeiten der Innenentwicklung, insbesondere von Brachflächen, Gebäudeleerständen, Baulücken und anderen Nachverdichtungsmöglichkeiten geprüft haben und warum sie diese letztlich verworfen haben. Nach der Gesetzesbegründung können hierzu "Grünflächenkataster" sowie eine "valide Ermittlung des Neubedarfs, basierend auf aktuellen Prognosen der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung" herangezogen werden.

Im November 2015 war wie folgt zu lesen: Grünflächen erhalten vom 7.11.2015 In der letzten SPD-Fraktionssitzung wurde eine Grundsatzdiskussion zum Erhalt von Grünflächen im Stadtgebiet geführt. Auslöser war ein Antrag des Arbeitskreises Stadtentwicklung zur Erstellung und Offenlage eines Grünflächenkatasters, in dem der Bestand meist kommunaler Grünflächen festgeschrieben und verwaltet wird.

Dass Grünflächen in städtischen Anlagen, an Straßen, Sportplätzen, Kitas und Schulen von erheblicher Bedeutung für die Umwelt, aber auch für die Lebensqualität unserer Stadt sind, wurde in der Diskussion nochmals deutlich am Beispiel unserer Innenstadt herausgestellt. Besteht auf der einen Emsseite eine verdichtete Bebauung durch die Emsgalerie, muss im nahen Umfeld durch die Grünflächen am Emsufer ein naturverbundener Ausgleich hergestellt werden. Darunter fällt nach Auffassung der SPD-Fraktion auch die Grünfläche am Bernburgplatz. Es wurde von Karl-Heinz Brauer jedoch deutlich gemacht, dass der derzeit gültige Bebauungsplan diese Fläche als Grünfläche ausweist. Aus diesem Grunde kann dort ohne Änderungsantrag nicht gebaut werden. Diesen Standpunkt hat die SPD-Fraktion auch stets bei den gemeinsamen Gesprächen mit der Bürgerinitiative vertreten. Die große Mehrheit der SPD-Fraktion vertrat die Auffassung, die Unbebaubarkeit der Grünfläche nochmals zu unterstreichen und sich in den Gremien dafür einzusetzen. Der Antrag zur Erstellung eines Grünflächenkatasters wird von der SPD-Fraktion im Rat der Stadt eingebracht.

Insofern sollte der SPD Fraktion, die mit Karl-Heinz Brauer gegenwärtig den Vorsitzenden des Bauausschusses stellt, unmissverständlich aufgezeigt werden, dass es bereits seit vielen Jahren ein Grünflächenkataster in Rheine gibt, welches auch Grundlage im Zusammenhang mit der Bewertung von städtischem Vermögen im Rahmen des NKF unerlässlich war und in der "Ara Kordfelder" eingeführt wurde. Zu betonen ist, dass beispielsweise Herr Roscher, Herr Brauer und Herr Kleene in ihrer Funktion als Ratsmitglieder diese Stellungnahme abwägen dürfen. Es sei darauf hingewiesen, dass der Bürger zu seiner Eingabe einen Anspruch auf eine ermessensfehlerfreie Abwägung hat, die auch einer weiteren rechtlichen Prüfung Stand zu halten muss. Grundsätzlich wird jedoch mit Bezug auf das Verfahren und die Presseerklärung aufgezeigt, dass es neben dem Vorhalten eines Grünflä-

*chenkatasters auch die Möglichkeit gibt, bisherige Grünflächen erst gar nicht einer anderen Nutzung zuzuführen. Das dennoch die SPD Fraktion nach dieser grundsätzlichen inhaltlichen Positionierung vom 07.11.2015 gut eine Woche später am 18.11.2015 der Offenlage des in Rede stehenden Verfahrens anscheinend zugestimmt hat, spricht für sich und steht anscheinend im Kontext mit den globalen Schlagzeilen der Stadt Rheine zum Thema Klimaschutz im allgemeinen."*

#### Abwägungsempfehlung:

##### Fehlende Aussagen zum Bodenschutz?

Die allgemeinen Ausführungen zu § 1a BauGB werden zur Kenntnis genommen.

Es ist gängige – rechtlich zulässige – Praxis, dass im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung nur über die wesentlichen Inhalte von geplanten Vorhaben informiert wird, erst im Rahmen der Offenlage sind vollständige Unterlagen und Aussagen zu den relevanten Themen notwendig.

##### Widersprüchlichkeiten in den planergänzenden Texten? Erreichbarkeit des Standortes

Bezüglich der in der Begründung und den zugehörigen Gutachten sind –entgegen den Darstellungen des Einwenders – keine Widersprüchlichkeiten vorhanden. Der angesprochene Wert von 20.000 Einwohnern ist als Obergrenze zu sehen. Dabei geht es um die entsprechende Anzahl von Einwohnern im Einzugsbereich. Es wird dabei nicht davon ausgegangen, dass grundsätzlich alle Einwohner im Einzugsbereich das Angebot Rossmann wahrnehmen, vielmehr wird sich lediglich eine Umverteilung ergeben. Wie der Einwender an anderer Stelle bemerkt, besteht nach wie vor die Möglichkeit, auch bei Discountern oder Lebensmittelanbietern Angebote aus dem Bereich Drogeriewaren zu erwerben. Insbesondere die zurück zu legende Wegstrecke ist ein Kriterium bei der Wahl des Einkaufsortes. Für einen Großteil der Bevölkerung im angesprochenen Bereich der Stadt Rheine wird die Distanz zum Erreichen eines Angebotes im Bereich Drogeriewaren kürzer beim Aufsuchen der Felsenstraße gegenüber von Standorten in der Innenstadt. Zum Beispiel besteht für die Bewohner im Bereich Wohnpark Dutum oder im Wohnquartier Wadelheim Ost/Sassestraße sogar die Möglichkeit, dieses Angebot in angemessener Zeit fußläufig zu erreichen (selbst für den Einwender liegt das geplante Angebot zukünftig mit ca. 650 m Entfernung vom Wohnort noch in fußläufiger Entfernung). Es besteht bei Realisierung des Vorhabens somit für eine größere Zahl von Einwohnern die Möglichkeit, zu Fuß Einkäufe zu tätigen. Der Hinweis auf die Entfernung zum Bahnhof der DB ist im Zusammenhang mit nahversorgungsrelevanten Angeboten nicht von Bedeutung, da entsprechende Angebote im Allgemeinen am Wohnort gekauft werden und nicht Angebote wahrgenommen werden, die über das Schienennetz zu erreichen sind. Bezüglich der Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist festzustellen, dass grundsätzlich die Verknüpfung der einzelnen Linien des Stadtbussystems der Stadt Rheine über den zentralen Busbahnhof in der Innenstadt erfolgt. Insbesondere ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Linie 9, die die Stadtteile Dorenkamp und Dutum bedient, vom Busbahnhof startet, bis zum Versorgungsbereich Felsenstraße fährt, im „Dutumer Kreisel“ wendet und zum Busbahnhof zurückfährt. Somit besteht für die Benutzer dieser Linie sehr wohl die Möglichkeit, den Standort direkt ohne „Umweg“ über die Innenstadt zu erreichen.

#### Nicht-Berücksichtigung von Stellungnahmen?

Der Hinweis auf die Förderung bzw. nicht Berücksichtigung von Stellungnahmen eines Bürgers im Rahmen des Ausbaus des Bustreffs in der Innenstadt sind nicht relevant in Bezug auf die Inhalte der Flächennutzungsplanänderung bzw. des Bebauungsplanes Nr. 333, sie werden deshalb nicht in den Abwägungsprozess einbezogen.

#### Zunahme von Emissionen durch Ausweisung von Stellplätzen?

Der Einwender, der in anderen Stellungnahmen bemängelt, dass in das Bauleitplanverfahren nicht ausreichend Stellplätze Eingang gefunden haben, führt aus, dass die Bereitstellung von Stellplätzen zu einer Erhöhung der Emissionen führt. Bei dieser Schlussfolgerung wird verkannt, dass nicht die Anfahrt von Stellplätzen der Hauptverursacher ist, sondern die Distanz zwischen Wohnort und Ort des Einkaufes entscheidend für die Menge der Emissionen ist. Dabei ist entscheidend, ob mit dem PKW z.B. aus dem Wohnpark Dutum zu einem Standort in der Innenstadt gefahren wird, oder der deutlich näher liegende Standort an der Felsenstraße angesteuert wird. Hier wird deshalb nochmals auf das Konzept einer Stadt der kurzen Wege verwiesen. Dieses Konzept ist sehr wohl von der Stadt Rheine in die Begründungen zu den Planverfahren aufgenommen worden im Sinne einer Reduzierung der Gesamtverkehrsmengen und damit auch der hieraus resultierenden Emissionen.

#### Bodenschutzklausel

Zum Themenkreis „Bodenschutzklausel“ werden die in der Begründung und im zugehörigen Umweltbericht enthaltenen Aussagen für ausreichend angesehen. Das Änderungsverfahren wird der Bezirksregierung in Münster zur Genehmigung vorgelegt. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wird die Rechtmäßigkeit geprüft. Die allgemeinen Aussagen zum Thema Bodenschutz werden in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen.

#### Diskussion über Grünflächen

Die Ausführungen zu den Berichten über die Grünflächendiskussion, zum Grünflächenkataster und dessen Bekanntheitsgrad werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht direkt auf die Planinhalte bezogen und sind deshalb nicht abwägungsrelevant. Sofern vom Einwender Anregungen vorgetragen werden, die einen Bezug zu den Planinhalten haben, werden diese auch in die Abwägung eingestellt.

### **1.9 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;**

Mail vom 01. 01. 2016

#### Inhalt:

*„Die erst im Rahmen der Offenlage vorgelegte Verkehrsuntersuchung beschreibt auf Seite 03 die vorhandene Situation wie folgt:*

*Am sog. Dutumer Kreisel in Rheine-Dutum, zwischen der Neuenkirchener Straße, Felsenstraße und Nienbergstraße befindet sich ein Nahversorgungszentrum (NVZ) mit einem Discountmarkt (Aldi) und einem Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) mit integriertem Getränkemarkt. Ergänzt wird das Zentrum durch eine Bäckerei / Café, eine Apotheke, ein SB-Center der Stadtparkasse / Volksbank*

und mehrere Ärzte.

Weiterhin wurde im Rahmen der Offenlage eine städtebauliche Verträglichkeitsstudie eingebracht. Dieses Gutachten führt zur Lage des Vorhabenstandortes auf Seite 10 wie folgt aus:

Der Vorhabenstandort liegt im westlichen Rheiner Stadtgebiet südöstlich der Neuenkirchener Straße an der südlich abzweigenden Felsenstraße. Der im Masterplan Einzelhandel abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Felsenstraße“ umfasst den Bereich süd-östlich des sogenannten Dutumer Kreisel und besteht aus einem kompakten Standortverbund aus einem Lebensmittelvollsortimenter (Edeka), einem Lebensmitteldiscounter (Aldi) sowie ergänzenden kleinteiligen Nutzungen (Apotheke, Bäcker, Dienstleistungsangebote).

Auf Seite 4 wird seitens der Stadt Rheine in der Begründung zum Anlass der Planung wie folgt ausgeführt:

(...) Es verfügt über fünf Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 2.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Kreuzungsbereich Neuenkirchener Straße/ Felsenstraße am sog. Dutumer Kreisel (Kreisverkehr). Geprägt wird der Versorgungsbereich durch einen Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) mit angegliedertem Getränkemarkt und einem Lebensmittelvollsortimenter (Aldi). Ergänzt wird das Angebot durch eine Bäckerei / Café, eine Apotheke, eine Postagentur und eine Lottoannahmestelle (integriert in den Edeka-Markt) sowie Praxen aus dem medizinischen Bereich.

Während die Stadt Rheine in ihrer maßgeblichen Begründung von "Praxen aus dem medizinischen Bereich" spricht, führt die städtebauliche Verträglichkeitsstudie die Formulierung "sowie ergänzenden kleinteiligen Nutzungen (Apotheke, Bäcker, Dienstleistungsangebote) an und die vorlegte Verkehrsuntersuchung formuliert zum Untersuchungsraum "und mehrerer Ärzte". Tatsächlich muss zum Ausdruck gebracht werden, dass mit diesen drei Formulierungen die Realität nicht beschrieben wird. Tatsächlich handelt es bei den angeführten Begriffen um das Gesundheitszentrum WestPark Rheine an der Felsenstraße 3, welches bereits seit über zehn Jahren besteht. Seit über zehn Jahren verbindet die interdisziplinäre Kooperation verschiedene Dienstleister, Facharztpraxen und eine Apotheke mit einer langen Liste von Versorgungsangeboten für Patienten und Kunden. Als kompetente Anlaufstelle für Fragen zur gesundheitlichen Versorgung im Rheiner Stadtteil Dutum überzeugt das Gesundheitszentrum WestPark zunehmend und befindet sich im kontinuierlichen Entwicklungsprozess durch die Etablierung weiterer Dienstleister und Fachärzte. So ist es aktuell dem Hausarzt Dr. Möllers gelungen mit den bisherigen Hausärzten Dr. Robenek und Dr. Keiner von der Münsterstraße in Rheine die medizinischen Disziplinen Innere Medizin und Kardiologie seit dem 01.01.2016 die bisherige Hausarztpraxis für Allgemeinmedizin zu einem Hausarztzentrum im Gesundheitszentrum Westpark fortzuentwickeln. Hierdurch hat sich also nicht nur die Zahl der vermeintlichen Hausärzte verdreifacht, sondern wird sich auch absehbar die Zahl der Patienten verdreifachen. Die Erhöhung des PKW Verkehrs dürfte hierdurch noch erheblicher sein, weil die bisherigen Patienten in Teilen, sofern der Arztbesuch bei der Dr. Möllers nicht anderweitig verbunden wurde, fußläufig die Praxis aufsuchen konnten. Zukünftig wird es daher eine nennenswerte Größe an zusätzlichem motorisierten Individualverkehr und damit an Parkraumnachfrage auf dem vorhandenen Parkraumbereich des Nahversorgungszentrums geben, der im Verkehrsgutachten aufgenommen wurde. Da aber bereits bei Erstellung des Gutachtens eine Baugenehmigung durch die Stadt Rheine für das neue Hausarztzentrum Dr. Robenek, Dr. Keiner, Dr. Möllers erteilt

wurde, hätte diese Entwicklung in der Begründung der Stadt Rheine auf Seite 4 der Ausführungen durch die Prüfungsergebnisse Eingang finden können. Da dieses unterblieben ist, hätte der Gutachter selbst diese zusätzlichen Wirkungen prüfen müssen. Er konnte anscheinend eine Prüfung nicht vornehmen, weil ihm als Münsteraner und bislang nicht am Projekt beteiligter Gutachter entsprechende Kenntnisse gefehlt haben dürften. Insofern wird gerügt, dass seitens der Stadt Rheine nicht der Gutachter auf diese Entwicklung hingewiesen wurde und damit von falschen Parametern für die zukünftige Verkehrsbelastung und Parkraumnachfrage im Untersuchungsraum ausgehen musste. Dieser Mangel ist jedoch so maßgeblich und kann nur durch eine erneute Offenlage mit der Möglichkeit einer Stellungnahme durch die Bürgerschaft, die Regionalplanungsbehörde und die Träger öffentlicher Belange geheilt werden, sofern die Stadt Rheine nicht ohnehin aus anderen neuen Erkenntnissen insgesamt von dem avisierten Planvorhaben Abstand nehmen möchte. Mit diesem Mangel hätte sie zumindest eine freundliche Ausstiegsklausel. Zudem hätten alle Veränderungen seit dem Bestehen des Nahversorgungszentrums mit dem West Park Gesundheitszentrum Eingang nehmen müssen. Aktuell dürfte sich die Situation wie folgt darstellen:

Apotheke

Fachärztin für Kinder- und Jugendmedizin Albermann

SB Bank Sparkasse und Volksbank

Zahnarztpraxis Dr. Denker mit der seit dem Jahr 2012 angestellten Zahnärztin Sandra Meyer

Podologie Glufke

Hausarztzentrum-Westpark mit den Ärzten Dr. Robenek (Innere Medizin), Dr. Möllers (Allgemeinmedizin), Dr. Keiner (Kardiologe)

Physiotherapie Keienburg

Ergotherapie Bruns

Logopädie Krukkert

Ernährungsberatung Brinkschmidt

Naturheilpraxis Klümper

Podologie Bönisch

Praxis für Psychotherapie Borkmann

sowie

Discountmarkt Aldi

Lebensmittelvollsortimenter Edeka nebst integriertem Getränkemarkt

Bäckerei Wintering mit Cafe

Lottoannahmestelle

Postagentur

Nach der Bauordnung des Landes NRW müssen folgende Stellplätze nachgewiesen werden:

Räume mit erheblichem Besucherverkehr, wozu auch Arztpraxen zählen: 1 Stellplatz je 20 bis 30 qm<sup>2</sup> Nutzfläche, mindestens 3 Stellplätze. Verkaufsstätten mit mehr als 700 qm<sup>2</sup> Verkaufsfläche 1 Stellplatz je 10 bis 30 qm<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche

Diese aktuelle Datenlage hätte in die Berechnungen zur Verkehrsentwicklung und zum Parkraumbedarf Eingang finden müssen. Dabei würde man unter Berücksichtigung der avisierten Erweiterung von Aldi errechnen, dass der vorhandene Parkraum nicht bedarfsdeckend ist. Wenn insofern bestehende Parkfläche entfällt, wird der Fehlbestand noch größer, so dass auch aus diesem Grund die avisierte Aldi-Erweiterung nicht genehmigungsfähig sein dürfte. Weiterhin dürfte man zu dem Ergebnis die Zu- und Abfahrt der Verkehre eine räumliche Neuord-

*nung der bestehenden Flächen erforderlich machen. Auf wenn seit einiger Zeit diverse Markierungen angebracht sind, so darf festgestellt werden, dass die Verkehre hiervon unabhängig verlaufen. Eine klare und unmissverständliche Fahrbahnmarkierungen mit einer Eingangsbeschilderung ist insofern bereits heute, unabhängig von dem Planvorhaben, zwingend aus verkehrstechnischen Gründen erforderlich. Hierzu gehört auch, dass das Halten und Parken von Fahrzeugen außerhalb der eingerichteten Parkräume als Halte- und Parkverbot auszuweisen ist. Ansonsten dürfte, auch unabhängig der Flächenausweisung Aldi, sondern allein schon durch die Ergänzungen und Entwicklungen im Gesundheitszentrum, der Rückstau noch größer werden und damit die verkehrliche Situation zu weiteren Gefährdungen führen. Es wäre schön, wenn durch Beschilderungen und Markierungen das in der Straßenverkehrsordnung verankerte Rechtsfahrgebot, welches anscheinend durch aktuelle Markierungen angeregt werden soll, auch tatsächlich umgesetzt und eingehalten wird. Der regelmäßige verkehrswidrige Gegenverkehr ist eine kontinuierliche Gefährdung der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer. Auch die Ausweisung von zusätzlichen Fahrradabstellplätzen sollte geprüft werden. Eine Entlastung des Parkraumes wird hierdurch nicht eintreten, aber eine Ordnung der Verkehre insgesamt. Fraglich ist, ob wirklich der Stadtbus in einem Takt von einer Minute in diesem Bereich zweimal halten muss (Einfahrt und Ausfahrt Kreisverkehr). Weiterhin ist bisherige Anfahrt zu den Glascontainern suboptimal, wenn auch der Standort befürwortet wird. Es wäre daher zu prüfen, aufgrund der bisherigen Entwicklungen des Gesundheitszentrums, unabhängig von der Aldi Erweiterung, ob dieser Raum auch bebauungsrechtlich abgesichert werden kann. Die Verkehre sollten geordnet werden."*

#### Abwägungsempfehlung:

##### Unterschiedliche Beschreibungen der Vorhaben

Die zitierten Inhalte aus den verschiedenen Texten zu den Bauleitplanverfahren werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich werden bei den verwendeten Formulierungen keine Aussagen gesehen, die sich widersprechen oder bestimmte Aspekte nicht beachten. Dabei kommt es bei den angesprochenen Texten jeweils auf den Blickwinkel an: bei der angesprochenen Verkehrsuntersuchung steht die Auslastung der bestehenden Stellplatzanlage, die neu hinzukommenden Stellplätze und deren Verkehrsanbindung im Vordergrund. Dabei erfolgt die Stellplatzanalyse an Hand einer Verkehrszählung, die – unabhängig ob alle vorhandenen Nutzungen im Bestand textlich aufgenommen wurden – von den realen Verhältnissen ausgeht, die sich auf Grund der bisher etablierten Nutzungen ergeben. Bei der Wirkungsanalyse stehen insbesondere die Auswirkungen der Einzelhandelsbetriebe im Fokus, diese sind in der genannten Analyse eindeutig alle erfasst. Ob die medizinischen Angebote vollzählig erfasst sind, ist bei der Analyse z.B. von Umsatzumverteilungen durch eine Drogeriemarktsiedlung nicht von Bedeutung. Die Aufzählung in der Begründung nimmt alle vorhandenen medizinischen Angebote auf.

##### Ausweitung medizinische Angebote/Berücksichtigung in Gutachten?

Die Ausführungen zu den einzelnen Ärzten, bzw. Praxisgemeinschaften werden zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang wird richtig gestellt, dass von der Stadt Rheine keine Baugenehmigung für ein neues Hausarztzentrum erteilt worden ist. Vielmehr ist lediglich die Erweiterung einer Arztpraxis genehmigt worden. Die aus dem Flächenzuwachs resultierenden notwendigen 2 Stellplätze

wurden auf der vorhandenen Stellplatzanlage nachgewiesen. Die Erhöhung der Anzahl der Ärzte pro Praxis ist nicht genehmigungspflichtig und deshalb bei der Stadt Rheine auch nicht bekannt, die Kenntnis konnte deshalb auch nicht an den Gutachter weitergegeben werden. Wie bereits oben ausgeführt, basiert die gutachterliche Aussage insbesondere auf einer Verkehrszählung und der Ermittlung der Anzahl der belegten Stellplätze. Hierbei konnte die angesprochene Erhöhung der Zahl der Ärzte nicht berücksichtigt werden, da – nach Angaben des Einwenders die Praxis erst seit dem 1. 1. 2016 eine höhere Anzahl von Ärzten aufweist und die Verkehrserhebung bereits im August 2015 erfolgte. Die mögliche Erhöhung der Patientenzahl ist – bezogen auf die Gesamtbesucher des zentralen Versorgungsbereiches Felsenstraße – jedoch von so geringer Bedeutung, dass eine erneute Begutachtung nicht erforderlich erscheint. Beleg hierfür ist z.B. die aufgrund der Vergrößerung der Praxisfläche notwendige Stellplatzzahl lediglich „2“ beträgt. Es wird deshalb keine Notwendigkeit gesehen, der Forderung nach einer erneuten Offenlage der Planunterlagen nachzugeben.

#### Berechnung der Anzahl notwendiger Stellplätze/Aldi-Erweiterung

Die Ausführungen zu den vor Ort ansässigen Firmen, Ärzten und sonstigen Dienstleistern werden zur Kenntnis genommen, sie sind durch die vorhandenen bzw. geplanten Festsetzungen im verbindlichen Bebauungsplan vollständig abgedeckt und planungsrechtlich zulässig. Es wird festgestellt, dass – bezogen auf den Bestand – keine Neuberechnung der Anzahl der Stellplätze für die Erstellung des Verkehrsgutachtens erforderlich war, der Hinweis auf den Stellplatzschlüssel der Bauordnung NRW ist insofern nicht erforderlich. Vielmehr wurde die Auslastung der Stellplatzanlage durch eine Ortsbegehung ermittelt, wobei die tatsächlich vorhandenen Nutzungen zum Zeitpunkt der Erhebung vollständig berücksichtigt wurden (Ausnahme: Patienten des Ärztezentrums, da die Zählung an einem Samstag erfolgte). Lediglich die durch die Aldi-Erweiterung induzierte Zunahme von Stellplatzsuchenden wurde rechnerisch ermittelt und bei der abschließenden Beurteilung, ob Stellplätze in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen, berücksichtigt. Auch die durch die bauliche Erweiterung des Discountmarktes möglicherweise wegfallenden Stellplätze fanden Berücksichtigung. Die tatsächliche Ausgestaltung der Stellplatzanlage ist planungsrechtlich nicht festlegbar, lediglich die Zu- und Abfahrten zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und die Ausdehnung der Stellplatzanlage können festgelegt werden. Im Rahmen der Erteilung von Baugenehmigungen können lediglich Empfehlungen zur Ausgestaltung der Stellplatzanlagen ausgesprochen werden, lediglich die Größe der Stellplätze bzw. die Fahrbahngassenbreite, jedoch nicht die Ausgestaltung der Stellplatzanlage ist rechtlich vorgegeben und kann überprüft werden. Deshalb können die Anregungen zu Fahrbahnmarkierungen oder einer möglichen Einbahnstraßenregelung lediglich an den Betreiber weitergegeben, deren Umsetzung jedoch nicht erzwungen werden. Im Rahmen einer möglichen Erteilung einer Baugenehmigung für die Erweiterung des Aldi-Marktes wird auch auf die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zur Erstellung von Fahrradabstellplätzen geachtet werden.

#### Standort Glascontainer

Inwieweit der Standort des Glascontainers suboptimal ist, wird nicht begründet. Aus Sicht der Stadtplanung ist der Standort außerhalb der hochfrequentierten Stellplatzanlage begrüßenswert. Es sind bisher bei der Stadt Rheine auch noch keine entsprechenden Beschwerden eingegangen. Es wird deshalb keine Notwendigkeit gesehen, hier einzugreifen.

## **1.10 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;**

Mail vom 03. 01. 2016

### Inhalt:

*„Im Folgenden wird der geprüft, ob die vom Gutachter Junker & Kruse im Kapitel 6.1 der städtebaulichen Verträglichkeitsstudie ermittelten Umverteilungen in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel ermittelten möglichen Umsatzverteilungen im Untersuchungsgebiet (siehe bitte Tabelle 2 Seite 27) ohne bis zum Kapitel 6.1 mögliche festgestellte diskutabile Fehler der Verträglichkeitsstudie einfließen zu lassen, plausibel. Dabei wird festgestellt, dass der Gutachter errechnet hat, dass die Neusiedlung eines Drogeriemarktes unter den geschilderten Annahmen zu einer Umsatzverteilung innerhalb des Untersuchungsraumes von maximal 2,5 Mio. Euro führen würde. Dies entspricht mehr als 13 % des branchenspezifischen Gesamtumsatzes im definierten Untersuchungsgebiet. Entsprechend ergeben sich laut Gutachten hierdurch bezogen auf die Standorte bzw. Lagekategorien zunächst vergleichsweise deutliche monetäre Umsatzverteilungen in einem Spektrum von weniger als 0,1 Mio. bis zu maximal 1,1 Mio. Euro in einzelnen Lagekategorien. Je nach erzieltm Gesamtumsatz der dort potenziell betroffenen Betriebe an den einzelnen Standorten resultiert dies mitunter in sehr hohen Umverteilungsquoten bis zu einem Maximum von 30 %. Die ermittelten Werte erreichen somit in mehreren Fällen kritische Größenordnung von (teilweise deutlich) mehr als 10 %. Eine städtebauliche Beeinträchtigung der bestehenden Angebotsstrukturen wird somit laut Gutachten (Seite 27 ) nicht ausgeschlossen werden, so dass zum Ende des Kapitel 6.1. (potentielle absatzwirtschaftliche Auswirkungen) eine detailliertere Prüfung der Struktur und Stabilität der einzelnen Angebotslagen in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen (wie die Innenstadt) notwendig ist. Folglich führt schon die städtebauliche Verträglichkeit, aufgrund des vom Gutachter errechneten Umsatzes von 2,5 Mio. Euro für den avisierten Rossmann an der Felsenstraße, zu nennenswerten städtebaulichen Beeinträchtigungen. Wie den Planunterlagen zu entnehmen ist, soll die für die projektierte Erweiterung eine Erhöhung der maximal zulässigen Verkaufsfläche auf 850 m<sup>2</sup> erfolgen. Wie dem Masterplan Einzelhandel der Stadt Rheine aus dem Jahr 2013 zu entnehmen ist, als Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens, stellt der Gutachter Junker & Kruse ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel von 24,9 Mio. Euro fest. Die Kaufkraftbindung liegt laut Masterplan Einzelhandel in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel für Rheine bei 95 %. Das Gutachterbüro kommt weiterhin zu folgender Aussage: In den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs werden erwartungsgemäß die höchsten Bindungsquoten erzielt. Insbesondere die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel weisen Bindungsquoten zwischen 92 - 98 % auf. Diese Dinge des täglichen Bedarfs werden jedoch in der Regel nach Möglichkeit vor Ort gekauft. Dennoch wird eine 100 %-Igel Kaufkraftabschöpfung aufgrund unterschiedlichster Beweggründe auch hier kaum zu erreichen sein. Werte über 90 % sind in diesem Zusammenhang positiv zu werten. Seit 2005 sind die Bindungsquoten auf diesem Niveau weitgehend stabil. Insofern ist nachvollziehbar, dass ein zusätzliches Angebot an Gesundheits- und Körperpflegeartikeln zu Umverteilungen innerhalb führen wird. Folglich werden*

Verkaufsflächenausweitungen wie durch in stehende Neuausweisung mit einem Rossmann von 850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an der Felsenstraße in der Stadt Rheine keine nennenswerten neuen Umsätze am Markt erzielen können und zu einer Erhöhung der Kaufkraft in Rheine führen. Mit der avisierten Planänderung sollen aber nennenswerte zusätzliche Verkaufsflächen in der Stadt Rheine am Markt gebracht werden. Rossmann an der Felsenstraße müsste also im Wettbewerb Umsätze zur Rentabilität und Wirtschaftlichkeit des Vorhabens aus anderen Bereichen abziehen. Das Gutachterbüro stellt auf Seite 18 der städtebaulichen Wirkungsanalyse Angebotsausweitung ZVB Felsenstraße in Rheine den Umsatz im Bereich Gesundheits- und Körperpflegeartikel mit rund 18,6 Mio. Euro fest. In dem vom Gutachter in Kapitel 4.1 definierten Untersuchungsraum wohnen sind rund 20.000 Einwohner vorhanden. In der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel hat der Gutachter laut Masterplan Einzelhandel einen Umsatz von 24,9 Mio. Euro für die Stadt Rheine errechnet. Insofern entfallen aktuell über 74 % des Umsatzes der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel (18,6 Mio. Euro) in der Stadt Rheine auf den Untersuchungsraum (Kapitel 4.1.). Für die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel wurde eine relevante Verkaufsfläche von 3400 m<sup>2</sup> im Untersuchungsraum (Seite 18) ermittelt. Mit der avisierten Planung sollen weitere 850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in dieser Warengruppe am Markt kommen. Insofern steht eine Erhöhung der Verkaufsfläche im Untersuchungsraum von 3400 auf 4250 qm<sup>2</sup> Verkaufsfläche oder eine Steigerung der Verkaufsfläche von exakt 25 % im festgelegten Untersuchungsraum im Raum. Der Marktanteil in der Stadt Rheine besteht bereits bei rund 74 %. Sollte es zu keinen Umsatzverteilungen im Untersuchungsraum kommen, würden zukünftig fast 100 % des Umsatzes in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege in der Stadt Rheine im Untersuchungsraum Kapitel 4.1 erzielt werden. Demnach würden alle Betriebe außerhalb des Untersuchungsraumes das Warenangebot mit Gesundheits- und Körperpflegeartikeln einstellen müssen. Dazu würde auch der gerade neu eingerichtete DM an der Emsstraße als auch der Rossmann im EEC zählen. Für den avisierten Drogeristen Müller in der Ems-Galerie gäbe es demnach kein Umsatzpotential und damit nach der Eröffnung die unmittelbare Schließung des Betriebes. Auch im Südraum, in Mesum, würde Ihr Platz absehbar einstellen. Weiterhin würden alle Vollsortimenter und Discounter in Rheine Regale mit Artikeln der Gesundheits- und Körperpflege zukünftig verwaisen lassen, weil allein mit dem Markteintritt von Rossmann im Untersuchungsraum eine städtische Sättigung von rund 100 % einhergehen müsste. Für Parfümerien und Apotheken, von denen es auch eine nennenswerte Anzahl von Betrieben noch in der Innenstadt gibt, dürfte eine umfassende Marktbereinigung mit der Folge weiterer innerstädtischer Leerstände einhergehen. Das dieses Szenario ein rein rechnerisch nachvollziehbares ist, dürfte klar. Das aber andererseits eine Neusiedlung von Rossmann, in der Größenordnung von 850 m<sup>2</sup> zu einer Marktbereinigung führen dürfte, weil eben damit, gemessen an der Verkaufsfläche im Untersuchungsgebiet fast 100 % abgeschöpft werden könnten, dürfte sicherlich nicht in Frage gestellt werden? Welcher Unternehmer würde schon neue Verkaufsflächen etablieren, wenn es nicht in dem Vorhaben eine Wirtschaftlichkeit sieht? Dabei kommt der Tatsache, dass Rossmann gegenwärtig an der Emsstraße, im EEC und seit einiger Zeit auch in Neuenkirchen am Markt operiert eine wesentliche Bedeutung zu. Weiterhin ist in dieser Betrachtung einzubeziehen, dass Rossmann aus unternehmerischer Sicht den Wettbewerb mit Discountern und Vollsortimentern sucht. Rossmann könnte also selbst, mit der Ausweitung seiner Verkaufsflächen und seiner Standorte, in Rheine eine städtebauliche Steu-

erung des Angebotes im Bereich der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel vornehmen. Rossmann spürt Konkurrenz nicht nur von anderen Drogerie-Ketten, sondern auch von Aldi, Lidl und Co. Die Discounter bauen ihr Angebot an Reinigungs- und Pflegeprodukten aus und setzen die etablierten Unternehmen unter Druck. Wer heute einen Fuß in eine der neuen Drogeriemärkte setzt, sieht schnell: Hier wird längst nicht mehr nur mit Putzmitteln und Windeln Geld verdient. Denn die großen, hellen Gänge bieten viel mehr: Vollwertige Lebensmittel, fair gehandelte Teesorten und Kaffee, sogar Wein steht in den Regalen. In Tiefkühltruhen finden Kunden Bio-Pizza, Backwaren gibt es frisch und nicht abgepackt. Für die Drogerie-Ketten ist das vergrößerte Sortiment ein lohnendes Geschäft - und eine Möglichkeit sich gegen die neueste Konkurrenz abzuheben: die Discounter. Die Konkurrenz in der Innenstadt ist mit der Eröffnung von DM gewachsen und wird mit der Eröffnung von Müller weiter steigen. Diese Entwicklung ist Rossmann als Inhaber der Standorte an der Emsstraße und im EEC bekannt. Folglich hat er bereits gerne einen Standort in Neuenkirchen, direkt gegenüber von Edeka Steiner, eröffnet. Er folgte mit dieser Eröffnung in seinen unternehmerischen Zielen. Zudem weißt dieser Betrieb kostenlose Parkplätze direkt am Laden auf, welches für Kunden ein immer größer werdendes Kriterium für eine Angebotswahl ist. Im Wege einer Angebotssteuerung durch Rossmann dürfte dieser Betrieb insofern nicht zur Diskussion stehen. Es kämen somit die Betriebe an der Emsstraße und im EEC in Betracht. Das EEC sichert gegenwärtig für Kunden die Nutzung kostenloser Parkplätze. Den Betrieb an der Emsstraße kann man nicht direkt mit dem PKW und Einkaufswagen bedienen. Folglich ist dieser Standort zwar von seiner Verkaufsfläche her modern aufgestellt, aber aus Kundensicht schwer zu bedienen. Niemand wird schwere Tüten aus der Innenstadt schleppen, wenn er in Rheine an der Felsenstraße und im EEC Alternativen hat. Der Standort an der Emsstraße ist allein aufgrund der Parkraumsituation nicht zeitgemäß und zukunftssicher. Er beinhaltet insofern ein unternehmerisches Risiko für die Drogeriemarktkette Rossmann. Vor dem Hintergrund der Angebotserweiterung durch Müller in der Ems-Galerie, welcher direkt mit dem PKW und Einkaufswagen bedient werden könnte, steht ein definierter Wettbewerbsnachteil im Raum. Weiterhin steht Rossmann an der Emsstraße im Gegensatz zu Rossmann im EEC, in Neuenkirchen und avisiert an der Felsenstraße als einziger Standort nicht in unmittelbarer und wahrnehmbarer Konkurrenz zu einem Discounter und Vollsortimenter. Insofern sei an dieser Stelle auf die Ausführungen des Gutachters unter Ziffer 6.1 (Seite 25) hingewiesen: "Im Bereich Drogeriewaren liegen hingegen eine geringe Angebotsausstattung und eine mäßig ausgeprägte Wettbewerbssituation vor (vgl. Kap. 4). Neben dem innerstädtischen Rossmann ist aktuell kein weiterer Drogeriemarkt im westlichen Stadtgebiet vorhanden." Der Gutachter hätte also vor dem Hintergrund dieser Erkenntnis und der Umsatzausweitung auf das Kaufkraftpotential in Rheine für die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel insofern selbst eine Plausibilität der Angebotsausweitung durch weitere 850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche am Standort Felsenstraße aus unternehmerischer Sicht vornehmen müssen. Er hätte folglich ebenso erkannt, dass der im Untersuchungsraum liegende innerstädtische Rossmann durch eine Flächenausweitung möglicherweise abgelöst werden soll, weil eben nicht in wesentlichen Punkten nicht mehr der Standort mit den unternehmerischen Zielen kompatibel ist. Vor diesem Hintergrund werden die Ausführungen des Gutachters unter Ziffer 6.2 (Seite 29) angeführt: "Für die Innenstadt Rheines wurde eine untersuchungsrelevante Umsatzumverteilungsquote von bis zu maximal 14 % in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel ermittelt. Der bedeutendste Anbieter

von Drogeriewaren an diesem Standort sowie innerhalb des Rheiner Untersuchungsgebiets ist der Rossmann-Drogeriemarkt in der Emsstraße. Dieser ist hinsichtlich seiner Betriebsgröße und Gestaltung modern aufgestellt und liegt in der gut frequentierten Hauptlage des Rheiner Hauptgeschäftsbereichs. Ein Verdrängungseffekt in Folge der Neuansiedlung am Vorhabenstandort ist nicht zu erwarten, zumal es sich um eine Filiale des gleichen Anbieters wie am Vorhabenstandort handelt." Hierin wird deutlich, dass dieses ohne die unternehmerische Zielsetzung von Rossmann getroffen wurde. Der Gutachter würde sicherlich dieses Fazit unter Berücksichtigung der Ausführungen revidieren. Weiterhin würde dieses Fazit eine rechtliche Überprüfung nicht Stand halten. Doch soll die Prüfung an dieser Stelle noch nicht beendet werden, sondern um einen weiteren Aspekt im Wege der Plausibilität überprüft. Zur Erinnerung der Gutachter geht von einer Umsatzverteilung von 2,5 Mio. Euro bei der einer Verkaufsfläche von 850 m<sup>2</sup> bezogen auf eine Einwohnerzahl im Untersuchungsgebiet von 20.000 Einwohnern aus. Hieraus würde sich schon eine branchenspezifische städtebauliche Beeinträchtigung mit 14 % und damit von mehr als 10 % ergeben. Insofern unterstellt der Gutachter für die neuen marktkonformen und zukunftsorientierten Verkaufsflächen an der Felsenstraße in direkter Konkurrenz zu einem Vollsortimenter und einem Discounter mit kostenlosem Parkraum und Bedienung des Angebotes mit dem Einkaufswagen eine Flächenproduktivität von rund 2941,00 Euro und damit unterhalb von 3.000 Euro! Laut Masterplan Einzelhandel gibt es in der Stadt Rheine ein Verkaufsflächenangebot im Bereich Gesundheits- und Körperpflegeartikel von 6.200 m<sup>2</sup> (Tabelle 5 Seite 29 des Masterplan Einzelhandel). Der Umsatz beträgt 27,7 Mio. Euro. Insofern ergibt sich eine Flächenproduktivität von rund 4.500,00 Euro. In der städtebaulichen Verträglichkeitsstudie wird eine Verkaufsfläche von 3400 m<sup>2</sup> und ein Umsatz von 18,6 Mio. Euro in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel ausgeführt. Folglich ergibt sich eine Flächenproduktivität von 5470,00 Euro je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Schon diese beiden Zahlen hätten auch den Gutachter seine errechnete Umsatzzahl von 2,5 Mio. Euro für die neuen 850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an der Felsenstraße selbst in Frage stellen müssen. So er hat anscheinend diese Plausibilität nicht geführt oder führen wollen, obwohl sie Grundlage jeder unternehmerischen Entscheidung ist, weil ansonsten das Vorhaben nicht wirtschaftlich ist. Weiterhin wird im Masterplan Einzelhandel ausgeführt, dass pro Kopf ein Jahresumsatz von 321,00 Euro in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege in Rheine gegeben ist. Im Untersuchungsraum wurden durch den Gutachter 20.000 Einwohner ermittelt. Insofern ergeben diese Einwohner einen Umsatz von rund 6,4 Mio. Euro und weichen damit deutlich von den festgestellten 18,6 Mio. Euro im Untersuchungsraum ab. Das ist auch erklärlich, weil dem Gutachter selbst bekannt ist, dass mit Rossmann an der Emsstraße gegenwärtig ein Betrieb im Untersuchungsraum am Markt ist, der "der bedeutendste Anbieter von Drogeriewaren innerhalb des Untersuchungsraumes ist. Dieser Betrieb und Standort ist aufgrund der geführten Argument aber abgängig und soll eben durch den Standort Felsenstraße aus unternehmerischer Sicht ersetzt werden. Auch die Zahlen des Masterplan Einzelhandels innerstädtischer Umsatz von 13,1 Mio. Euro bei 3.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zeigen eine Flächenproduktivität von rund 4.300 Euro pro m<sup>2</sup> auf. Alle bekannten und vom Gutachter selbst ermittelten Werte zeigen insofern eine Flächenproduktivität von weit über 3.000 Euro auf. Das dürfte auch logisch sein, weil ansonsten eine Wirtschaftlichkeit und Zukunftsfähigkeit des Vorhabens nicht gegeben wäre. Die fehlende Zukunftsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit hat letztlich zu der auch vielfach in den Unterlagen zum in Rede stehenden Vorhaben angeführten Schle-

cker-Pleite geführt. Doch konnte, wie den Unterlagen zu entnehmen ist, selbst diese Schlecker-Pleite nicht dazu führen, dass beispielsweise der ehemalige Standort im Bereich des Dorenkamp durch beispielsweise Rossmann eine Nachnutzung erfahren. Diese ist einzig und allein in der geringen Flächenproduktivität der seinerzeit am Markt teilnehmen Schlecker-Läden begründet. Hierzu folgender Artikel: Rossmann winkt ab: Schlecker-Zukunft ungewiss vom 21. Januar 2012, 16:22 Uhr

Ehingen (dpa) - Nach der angekündigten Insolvenz von Deutschlands größter Drogeriekette Schlecker gehen die Spekulationen über die Zukunft des Familienunternehmens weiter. Konkurrent Rossmann hat nur an 50 bis 80 Schlecker-Märkten Interesse. Das sagte Unternehmenschef Dirk Roßmann dem «Focus». «Ich wage die Prophezeiung, dass der Insolvenzverwalter nicht viele Läden weiter betreiben wird können», sagte Roßmann weiter. Die allermeisten der noch rund 7000 Märkte in Deutschland müssten schließen, weil sie nicht mehr zeitgemäß seien. «Die Wettbewerber Rossmann, dm und Müller sind dieser Kette schon vor Jahren meilenweit enteilt», so Roßmann. Das bestätigen auch Umfragen bei Verbrauchern: Demnach ist Schlecker seit Jahren auf dem absteigenden Ast. Aktuell lägen die Imagewerte von Schlecker mit minus 37,8 Punkten «dramatisch unter» den äußerst beliebten Marken Rossmann (plus 79,4) und dm (88,3), heißt es in einer Markenstudie des Meinungsforschungsinstituts YouGov. «Auch die neue Strategie des Unternehmens hat nicht zu einer Trendwende geführt - die Lage ist aus Markensicht seit längerer Zeit ernst», bilanziert YouGov.

Das Institut befragt für aktuelle Markenstudien in Deutschland nach eigenen Angaben täglich mehr als 2000 Personen. Demnach befand sich der Image-Wert von Schlecker Anfang 2008 noch im positiven Bereich. «Seitdem zeigt sich ein schleichender aber weitgehend kontinuierlicher Abstieg.» Das gleiche Bild zeichnet eine Marktuntersuchung des Kölner Handelsforschungsinstituts EHI, der zufolge Schlecker noch 2006 den Drogeriemarkt mit weitem Abstand dominiert hat, binnen weniger Jahre aber die Konkurrenten dm und Rossmann mit Riesenschritten aufgeholt haben. Am deutlichsten zeigen sich die Verhältnisse beim Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche, der so genannten Flächenproduktivität. Diese betrug EHI zufolge 2010 bei dm 6500 Euro, bei Rossmann 5000 Euro, bei Schlecker dagegen nur 2200 Euro. Das Familienunternehmen aus Ehingen hatte am Freitag mitgeteilt, dass Deutschlands größte Drogeriekette zahlungsunfähig ist und eine so genannte Planinsolvenz angekündigt. Ein solches Verfahren ist in der Insolvenzordnung ausdrücklich vorgesehen, wenn es darum gehen soll, ein Unternehmen möglichst zu erhalten. Der Insolvenzantrag werde «kurzfristig» eingereicht. Das könne Montag oder Dienstag sein, sagte ein Unternehmenssprecher am Samstag der Nachrichtenagentur dpa. Schlecker will große Teile des schrumpfenden Filialnetzes erhalten - und damit auch viele der etwa 30 000 Jobs in Deutschland. Als Grund für die Schieflage gab das Unternehmen eine geplatzte Zwischenfinanzierung an, ohne ins Detail zu gehen. Ausschlaggebend war nach Informationen der «Südwest Presse» eine Rückstufung Schleckers: Ein großer deutscher Rückversicherer, über den der Einkaufsverband Markant seine Bestellungen absichert, habe wohl das Schlecker zugestandene Volumen drastisch reduziert. Die «Frankfurter Allgemeine Zeitung» berichtete, Schlecker habe am Freitag einen fälligen Betrag zwischen 20 und 30 Millionen Euro nicht mehr bezahlen können. «Weil die wirtschaftlichen Schwierigkeiten in Branchenkreisen bekannt waren, war die Zahlung in bar oder als Bundesbankscheck eingefordert worden.» Ähnliche Informationen hat auch die dpa. Laut «FAZ» soll der nächste Termin für eine ähnliche Zahlung an die Einkaufsgemeinschaft Markant, der auch

andere Firmen wie Edeka angehören, dem Vernehmen nach schon in der nächsten Woche anstehen. Der Schlecker-Sprecher wollte die Berichte am Samstag nicht kommentieren. «Wir werden keine Aussagen zu unseren Gläubigern machen.» Wie viele das sind, ließ er offen.

Im Geschäftsjahr 2010 war der europaweite Umsatz um rund 650 Millionen Euro auf 6,55 Milliarden Euro gesunken. Für 2011 rechnete der schwäbische Familienkonzern erneut mit sinkenden Erlösen.

Insofern hatte Rossmann bereits im Jahre 2010 eine Flächenproduktivität von 5.000 Euro, die aber deutlich um 1.500 Euro unterhalb der Produktivität von DM liegt. DM hat sich bekanntlich an der Emsstraße angesiedelt und dürfte sicherlich mit einer Flächenproduktivität von 6.500 Euro kalkulieren. Dem steht eine Produktivität des ältesten Rossmann Betriebes von maximal 5.000 Euro gegenüber. Da Rossmann auch diese Entwicklung seit langer Zeit in der Stadt Rheine bekannt, dürfte dieses bereits argumentativ begründete Verlagerungsabsichten weiter begründen. Weiterhin dürfte der neue Rossmann Betrieb an der Felsenstraße mindestens eine Flächenproduktivität von 5.000 Euro haben. Um nicht dem Argument von vermeintlich Argument von Spekulationen entgegen treten zu müssen, wird dieser Betrag angesetzt. Bei 850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einer Produktivität von mindestens 5.000 Euro pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ergibt sich eine Umsatzkennziffer von mindestens 4,25 Mio. Euro für den projektierten Standort Felsenstraße im Bereich von Gesundheits- und Körperpflegeartikeln. Das dieser Wert für diesen Standort plausibel und folgerichtig ist, zeigt auch die folgende Berechnung auf der Grundlage der vom Gutachter vorlegten Daten auf. Mit der Flächenausweisung würde, wie bereits dargestellt, ein rechnerisches Absatzpotential von fast 100 % im Untersuchungsraum erzielt werden. Monetär betrachtet beträgt der Umsatz aktuell 18,6 Mio. Euro im Untersuchungsraum. Addiert hierzu den zusätzlichen Umsatz an der Felsenstraße von 4,25 Mio. Euro so ergibt ein Umsatz von 22,85 Mio. Euro im Untersuchungsraum. Der Gutachter hat selbst im Einzelhandelskonzept für Rheine einen Umsatz von 24,9 Mio. Euro ermittelt. Insofern liegt der ermittelte Wert noch immer unterhalb dieser Größenordnung und belegt damit, dass der Drogeriemarkt Rossmann an der Felsenstraße mindestens einen Umsatz von 4,25 Mio. Euro statt der im Kapitel 6.1 zugrunde gelegten 2,5 Mio. Euro haben wird. Der vom Gutachter ermittelte Umsatz von 2,5 Mio. Euro würde schon zu einer branchenspezifischen Umverteilung von 13 % im definierten Untersuchungsraum, wozu auch der Rossmann an der Emsstraße zählt, führen. Da dieser Betrag jedoch mit relevanten 1,75 Mio. Euro von der tatsächlichen Umsatzgröße abweicht, wird die branchenspezifische Umsatzverteilung im Untersuchungsraum und damit auch für den Rossmann Betrieb an der Emsstraße, erheblich größer als 13 % sein. Prozentuell ist die Abweichung der Umsatzverteilung also um 70 % höher als vom Gutachter bislang errechnet. Insofern wird es für die Innenstadt, Rossmann an der Emsstraße, nicht zu einer Umsatzverteilung von 13 % kommen, sondern der Wert um 70 % also mit mindestens 22 % erheblich und nachvollziehbar höher liegen. Betrachtet man, dass dieser Standort wie argumentativ begründet und ausgeführt der älteste Standort ist, der nicht den unternehmerischen Zielen in Konkurrenz zu Discountern und / oder Vollsortimenter mit kostenlosem Parkraum und einer Einkaufswagenandienung liegt, zudem sich neuerdings der Konkurrenz von DM mit einer Flächenproduktivität von 6.500 Euro sowie zukünftig Müller in der Ems-Galerie als weiteren Konkurrenten zu stellen hat, dürfte die unternehmerische Entscheidung der Verlagerung von Rossmann an der Emsstraße an die Felsenstraße mehr als nur nachvollziehbar für das Unternehmen sein. Das man in der städtebaulichen Verträglichkeits-

*studie diese Aspekte ausblendet und sich nicht der Marktsituation gestellt hat, könnte für die Attraktivität der Innenstadt existenziell sein. Rossmann würde am neuen Standort Felsenstraße konkurrenzlos und zeitgemäß sein. Die Kaufkraft aus der Innenstadt allein von seinem eigenen Standort mit mindestens 22 % an den Stadtrand verlagern. Damit wäre für die Kunden die Zukunft klar: Artikel der Gesundheits- und Körperpflege würden Rheinenser nur noch an PKW zugänglichen Standorten nachfragen. Hierzu würde zukünftig Müller in der Ems-Galerie gehören, doch steht sein Sortiment weit hinter den Bedürfnissen der Marktführer DM und Rossmann. Abschließend kann also festgestellt werden, dass die Etablierung eines Rossmann an der Felsenstraße städtebaulich nicht verträglich ist und zu einer maßgeblichen Schwächung der Innenstadt führen wird. Die branchenspezifischen Umverteilungseffekte und vor allem die mögliche Marktsteuerung von Rossmann in Rheine dürfte nennenswerte Folgewirkungen auf die Innenstadt haben. Eine Schwächung der Innenstadt scheint aber nicht das Ziel von Verwaltung und Politik zu sein. Insofern muss die Ansiedlung an der Felsenstraße unterbleiben. Rossmann stünde damit vor der Frage seinen Standort im EEC auszubauen, weil der Standort an der Emsstraße nicht mehr wettbewerbsfähig ist. Diese würde Müller in der Ems-Galerie und DM an der Emsstraße stärken. Der ermittelte Umsatz für den Standort an der Felsenstraße von 4,25 Mio. Euro, welcher rund 17 % der Umsatzen in der Stadt Rheine für Gesundheits- und Körperpflege entspricht, würde demnach in der Innenstadt verbleiben und damit die Innenstadt stärken. Über die Verteilung dieses Umsatzes würden die Wettbewerber an den Standorten EEC mit Rossmann, DM mit der Emsstraße und Müller in der Ems-Galerie in einem Wettbewerb für den Kunden treten. Auch diese Prognose würde zu einer Stärkung der Innenstadt führen."*

#### Abwägungsempfehlung:

#### Zitate aus den verschiedenen Gutachten

Die Zitate aus den verschiedenen Gutachten – Masterplan Einzelhandel, Nahversorgungskonzept und Wirkungsanalyse – werden zur Kenntnis genommen.

#### Berechnungen/Umsatzumverteilungen

Es wird festgestellt, dass die vom Einwender vorgenommenen Rechnungen nicht mit den Inhalten der verschiedenen Gutachten übereinstimmen. Im Zusammenhang mit dem zu erwartenden Umsatz der neuen Rossmann-Filiale und den daraus erwarteten Umsatzumverteilungen ist auf die städtebauliche Wirkungsanalyse zu verweisen: Die möglichen Umsatzumverteilungen im Untersuchungsgebiet in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegemittel werden unter Punkt 6.1 Potentielle absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf Seite 27 des Gutachtens dargelegt: der zu erwartende Gesamtumsatz eines Drogeriemarktes im Untersuchungsraum würde insgesamt maximal 2,5 Mio. € betragen. Diese Gesamtsumme wird absolut und anteilig auf die verschiedenen Versorgungsbereiche umgerechnet. Dabei entstehen Umverteilungsquoten von 8 – maximal 30%. Diese ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen werden daraufhin untersucht, ob hieraus städtebauliche Folgewirkungen resultieren. Auf die entsprechenden Auswirkungen der Analyse (vgl. Seite 28 – 30) wird an dieser Stelle verwiesen.

#### Berechnungen/Auswirkungen auf andere Standorte/Standortaufgaben

Die vom Einwender vorgelegten Berechnungen sind nicht nachvollziehbar, auch die daraus gezogenen Schlussfolgerungen – etwa Aufgabe aller Standorte in der

Innenstadt oder auch in Mesum im Bereich Drogeriemarktartikel – sind damit ebenfalls nicht nachvollziehbar und entziehen sich damit einer weiteren detaillierten Abwägung. Das gleiche gilt für die unterstellten Absichten von Rossmann in Bezug auf die Konkurrenz zu den Discountern.

#### Allgemeine Ausführungen zur Situation auf dem Drogeriemarkt in Deutschland

Die allgemeinen Ausführungen des Einwenders zur Situation auf dem Drogeriemarktsektor werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bereits in mehreren Stellungnahmen des Einwenders enthalten (vgl. Punkt 1.1 und zweimal Punkt 1.2) und stehen – auf Grund ihres allgemeinen Charakters – nicht im Zusammenhang mit den Planungsinhalten. Sie sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

#### Mögliche unternehmerische Absichten Rossmann-Eigentümer

Bei den Anregungen des Einwenders auf die unternehmerischen Absichten von Rossmann

- Beibehaltung der Standorte in Neuenkirchen und im eec/Rhein
- Ablösung des innerstädtischen Rossmann-Marktes an der Emsstraße durch den neuen Standort an der Felsenstraße auf Grund der neuen Konkurrenz dm, Müller und der Nicht-Erreichbarkeit mit dem PKW

handelt es sich um reine Spekulationen. Entscheidend ist jedoch in diesem Zusammenhang, dass der Gutachter eine Aufgabe des Standortes in Emsstraße für unwahrscheinlich hält. Selbst wenn dieser Standort wieder erwarten geschlossen würde, entstünden hierdurch keine städtebaulichen Folgewirkungen verursacht durch die Eröffnung eines Rossmann's an der Felsenstraße, da auch weiterhin in der Innenstadt von Rheine mit den genannten Anbietern Angebote aus dem Bereich Drogeriemarkt vorhanden sind. Die Bauleitplanung hat nicht die Aufgabe, vorhandene Angebote grundsätzlich zu schützen, sondern die Versorgung der Bevölkerung mit entsprechenden Angeboten zu sichern. Die Aufgabe von Standorten ist in diesem Zusammenhang nur bedenklich, wenn es sich z.B. um den alleinigen Anbieter handeln würde.

#### Berechnungen zur Flächenproduktivität

Die vom Einwender dargelegten eigenen Berechnungen zu Flächenproduktivitäten, Umsatzumverteilungen dienen im Wesentlichen der Unterstützung seiner These, dass der Rossmann-Drogeriemarkt in der Emsstraße abgängig ist. Die Auseinandersetzung mit dem selbst erstellten Zahlenwerk ist deshalb inhaltlich nicht erforderlich, da – wie bereits dargelegt – eine Aufgabe der Rossmann-Filiale in der Emsstraße das Vorhaben an der Felsenstraße planungsrechtlich nicht verhindern würde.

#### Übernahme Schlecker-Filiale im Dorenkamp

Die angesprochene Übernahme der Schlecker-Filiale im Bereich Dorenkamp bzw. die Eröffnung einer Rossmann-Filiale in diesem Stadtteil ist nicht in der unterstellten fehlenden Flächenproduktivität zu sehen, sondern in der mangelnden Verkaufsfläche bzw. fehlenden freien Grundstücksflächen im zentralen Versorgungsbereich Dorenkamp.

#### Aussagen zur Schlecker-Pleite

Die allgemeinen Aussagen zur „Schlecker“-Pleite werden zur Kenntnis genommen. Sie stehen in keinem inhaltlichen Zusammenhang zu den laufenden Bauleitplanverfahren und sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

### Schließung Rossmann-Filiale an der Emsstraße?

Die vom Einwender vorgenommenen Berechnungen auf Grundlage verschiedener Zahlen aus unterschiedlichen Gutachten dienen wiederum dazu, die aufgestellte These zu untermauern, dass es Ziel von Rossmann ist, den Standort in der Emsstraße aufzugeben. Die in diesem Zusammenhang aufgestellte Behauptung, dass die angesprochene Verträglichkeitsstudie die Aufgabe der Filiale in der Emsstraße ausblendet, ist nicht korrekt. Der Gutachter geht zwar davon aus, die der Standort nicht aufgegeben wird, aber selbst die Aufgabe der Filiale wird als Möglichkeit analysiert. Sie würde jedoch nicht zu städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des Planungsrechtes führen, da auch weiterhin betreffende Angebote in der Innenstadt verbleiben würden (dm, Müller und Rossmann im eec). Die in diesem Zusammenhang aufgestellte Behauptung, dass das Angebot von Müller weit hinter dem Angebot der Marktführer dm und Rossmann liegt, ist nicht belegbar. Das Angebot ist vergleichbar, wobei die zuletzt in der Region (Osnabrück Innenstadt) eröffnete Müller-Filiale auf über 2.000 m<sup>2</sup> ein deutlich größeres Angebot als etwa Rossmann präsentiert. Insgesamt wird deshalb der Forderung, den Standort Rossmann an der Felsenstraße aufzugeben, nicht gefolgt.

### **1.11 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;**

Mail vom 04. 01. 2016

#### Inhalt:

*„Der Verkehrsuntersuchung zur Erweiterung des Nahversorgungszentrums am Dutumer Kreisel in Rheine liegt laut Seite 03 Ziffer 1 folgende Situation zugrunde: Am sog. Dutumer Kreisel in Rheine-Dutum, zwischen der Neuenkirchener Straße, Felsenstraße und Nienbergstraße befindet sich ein Nahversorgungszentrum (NVZ) mit einem Discountmarkt (Aldi) und einem Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) mit integriertem Getränkemarkt. Ergänzt wird das Zentrum durch eine Bäckerei / Café, eine Apotheke, ein SB-Center der Stadtparkasse / Volksbank und mehrere Ärzte. Tatsächlich handelt es bei den mit dem Begriff "mehrere Ärzte" benannten Teil um das Gesundheitszentrum WestPark Rheine an der Felsenstraße 3, welches bereits seit über zehn Jahren besteht. Seit über zehn Jahren verbindet die interdisziplinäre Kooperation verschiedene Dienstleister, Facharztpraxen und eine Apotheke mit einer langen Liste von Versorgungsangeboten für Patienten und Kunden. Als kompetente Anlaufstelle für Fragen zur gesundheitlichen Versorgung im Rheiner Stadtteil Dutum überzeugt das Gesundheitszentrum WestPark zunehmend und befindet sich im kontinuierlichen Entwicklungsprozess durch die Etablierung weiterer Dienstleister und Fachärzte. So ist es aktuell dem Hausarzt Dr. Möllers gelungen mit den bisherigen Hausärzten Dr. Robenek und Dr. Keiner von der Münsterstraße in Rheine die medizinischen Disziplinen Innere Medizin und Kardiologie seit dem 01.01.2016 die bisherige Hausarztpraxis für Allgemeinmedizin zu einem Hausarztzentrum im Gesundheitszentrum Westpark fortzuentwickeln. Hierdurch hat sich also nicht nur die Zahl der vermeintlichen Hausärzte verdreifacht, sondern wird sich auch absehbar die Zahl der Patienten verdreifachen. Die Erhöhung des PKW Verkehrs dürfte hierdurch noch erheblicher sein, weil die bisherigen Patienten in Teilen, sofern der Arztbesuch bei Dr. Möllers nicht anderweitig verbunden wurde, fußläufig die Pra-*

*xis aufsuchen konnten. Da bereits bei Erstellung des Gutachtens eine Baugenehmigung durch die Stadt Rheine für das neue Hausarztzentrum Dr. Robenek, Dr. Keiner, Dr. Möllers erteilt wurde, hätte diese Entwicklung in der Begründung der Stadt Rheine auf Seite 4 der Ausführungen durch die Prüfungsergebnisse Eingang finden können. Da dieses unterblieben ist, hätte der Gutachter selbst diese zusätzlichen Wirkungen prüfen müssen. Er konnte anscheinend eine Prüfung nicht vornehmen, weil ihm als Münsteraner und bislang nicht am Projekt beteiligter Gutachter entsprechende Kenntnisse gefehlt haben dürften. Insofern wird gerügt, dass seitens der Stadt Rheine nicht der Gutachter auf diese Entwicklung hingewiesen wurde und damit von falschen Parametern für die zukünftige Verkehrsbelastung und Parkraumnachfrage im Untersuchungsraum ausgehen musste. Dieser Mangel ist jedoch so maßgeblich und kann nur durch eine erneute Offenlage mit der Möglichkeit einer Stellungnahme durch die Bürgerschaft, die Regionalplanungsbehörde und die Träger öffentlicher Belange geheilt werden, sofern die Stadt Rheine nicht ohnehin aus anderen neuen Erkenntnissen insgesamt von dem avisierten Planvorhaben Abstand nehmen möchte. Zudem hätten alle Veränderungen seit dem Bestehen des Nahversorgungszentrums mit dem West Park Gesundheitszentrum Eingang nehmen müssen. Aktuell dürfte sich die Situation wie folgt darstellen:*

*Apotheke*

*Fachärztin für Kinder- und Jugendmedizin Albermann*

*SB Bank Sparkasse und Volksbank*

*Zahnarztpraxis Dr. Denker mit der seit dem Jahr 2012 angestellten Zahnärztin*

*Sandra Meyer*

*Podologie Glufke*

*Hausarztzentrum-Westpark mit den Ärzten Dr. Robenek (Innere Medizin), Dr. Möllers (Allgemeinmedizin), Dr. Keiner (Kardiologe)*

*Physiotherapie Keienburg*

*Ergotherapie Bruns*

*Logopädie Krukkert*

*Ernährungsberatung Brinkschmidt*

*Naturheilpraxis Klümper*

*Podologie Bönisch*

*Praxis für Psychotherapie Borkmann*

*sowie*

*Discountmarkt Aldi*

*Lebensmittelvollsortimenter Edeka nebst integriertem Getränkemarkt*

*Bäckerei Wintering mit Cafe*

*Lottoannahmestelle*

*Postagentur*

*Vor diesem Hintergrund wurde die Situation am Montag, den 04. Januar 2016 zwischen 11.30 Uhr und 12.30 in Augenschein genommen. Die an der Augenscheinnahme beteiligten Personen stellten dabei fest, dass in dieser Zeit der Parkraum durchgängig mit mindestens 180 Plätzen belegt war. Insofern wurde eine Nachfrage in Höhe von mindestens 95 % erhoben, Es wird betont, dass es sich um einen Montag in den NRW Schulferien gehandelt hat, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Nachfrage außerhalb der Ferienzeit nach erheblicher sein dürfte, wobei aufgrund der Ist-Situation nur ein Freiraum von maximal 10 Parkplätzen gegeben ist. Zur Parkstandserhebung und Stellplatzbilanz für der Gutachter auf Seite 10 unter Ziffer 8 wie folgt aus: Um den Stellplatzbedarf nach der Erweiterung des NVZ ab-*

schätzen zu können, wurde eine Parkstandserhebung an der bestehenden Stellplatzanlage durchgeführt. Da die Parkplatzauslastung bei Nahversorgungseinrichtungen erfahrungsgemäß samstags zwischen 10.30 Uhr und 12.30 Uhr am größten ist, wurde am Samstag, 22.08.2015, die Auslastung in 15-Minuten-Intervallen erhoben. Die höchste Stellplatzauslastung wurde zwischen 11:30 - 11:45 Uhr mit 143 belegten Stellplätzen festgestellt. Demnach war die Stellplatzanlage am Erhebungstag maximal zu 75 % (143 / 190) ausgelastet. Diese Ausführungen des Gutachters zeigen, dass der Parkraumbedarf für das Gesundheitszentrum West-Park an der Felsenstraße anscheinend nicht im Rahmen der Gutachtenerstellung Berücksichtigung gefunden hat. Andererseits zeigen diese Zahlen, dass der Nahversorgungsversorgungsgebiet (ohne wesentliche Bereiche des Gesundheitszentrums West-Park) einen Stellplatzbedarf von mindestens 75 % des bislang vorhandenen Parkraums beansprucht. Insofern wird festgestellt, dass eine Reduzierung der Stellplatzanlage nach der avisierten Vergrößerung des Aldi Marktes auf 176 Stellplätze nicht bedarfsgerecht ist. Insofern kann die Erweiterung des Aldi Marktes nicht auf die vorgesehene Fläche erfolgen. Der Gutachter führt im letzten Absatz auf Seite 10 des Gutachtens wie folgt aus: Auf der Stellplatzanlage an der NVZ-Erweiterung südwestlich der Felsenstraße sind 42 Stellplätze vorgesehen, sowie eine Tiefgarage mit 14 Stellplätzen für Beschäftigte. Die Verkehrserzeugung nach Bosserhoff ergibt für den Drogeriemarkt und den weiteren Fachmarkt einen maximalen Stellplatzbedarf von 32 Fz im Kundenverkehr und 4 Fz im Beschäftigtenverkehr. Die geplante Stellplatzanlage ist somit ausreichend dimensioniert. Es wird darauf hingewiesen, dass die Plandaten nach Bosserhoff keine Rechtsqualität entfalten und auch nicht Grundlage eines möglichen Baugenehmigungsverfahrens sind. Für eine Baugenehmigung sind vielmehr die bekannten Rechtsvorschriften maßgeblich. Weiterhin wird aufgrund dieser Ausführungen des Gutachters festgestellt, dass der Gutachter bei dieser Parkraumermittlung wesentliche Einrichtungen nicht berücksichtigt. Dabei hat der Gutachter auf Seite 04 selbst folgende Aufzählung als Basis des Gutachtens angeführt: Darüber hinaus sieht der Masterplan Einzelhandel der Stadt Rheine eine Erweiterung des NVZ auf der südlich der Felsenstraße gelegenen Potenzialfläche vor. Geplant ist ein ein- bis zweigeschossiger Komplex mit folgenden Einrichtungen.

- Drogeriemarkt (Rossmann)
- eine weitere Einzelhandelsnutzung (keine zentrenrelevanten Sortimente)
- betreutes Wohnen im Obergeschoss
- Parkplatz mit 42 Stellplätzen
- Tiefgarage mit Pkw-Stellplätzen für Beschäftigte
- Wohnbaufläche südöstlich vom Drogeriemarkt

Insofern wird festgestellt, dass der Gutachter bei seinen rechtsunverbindlichen Ermittlungen nur einen Teil der avisierten Einrichtungen berücksichtigt hat und den zukünftigen Stellplatzbedarf für die weitere Einzelhandelsnutzung, das betreute Wohnen im Obergeschoss und die Wohnbaufläche südöstlich vom Drogeriemarkt nicht eingerechnet hat. Dieser Mangel wird an gerügt und dürfte im Rahmen einer rechtlichen Überprüfung sicherlich zu einer erneuten Verkehrsuntersuchung führen. Würde man statt Bosserhoff die bekannten Rechtsgrundlagen für eine Stellplatzermittlung heranziehen, die vom Gutachter außer gelassenen Nutzungen nebst maßgebliche Quadratmeter in die Berechnung einbeziehen, so dürfte sich ergeben, dass die vorgesehene Stellplatzzahl nicht für die avisierte Baugenehmigung ausreichend sein dürfte. Insofern sollte dem Investor und Entwickler des Projektes ein entsprechender rechtlicher Hinweis aufgrund der Ergebnisse der Offenlage übermittelt werden.“

### Abwägungsempfehlung:

#### Inhalte der Verkehrsuntersuchung

Es wird festgestellt, dass es sich bei den Anregungen zur Verkehrsuntersuchung bezogen auf das Gesundheitszentrum WestPark, die Ansiedlung weiterer Ärzte, die vermeintliche Nicht-Berücksichtigung dieser Ansiedlung im Verkehrsgutachten, die Auflistung der vorhandenen Firmen, Ärzte und Dienstleister um eine inhaltlich – auch weitgehend wörtliche – Übernahme der Anregungen unter Punkt 1.9 handelt. Auf die entsprechende Abwägung wird hier verwiesen.

#### Eigene Erhebung der Stellplatzauslastung

Bezüglich der Eigenerhebung der Stellplatznutzung ist festzustellen, dass es sich bei dem Zähltag in den Ferien um einen besonderen Termin handelte. Es war ein Montag nach einer Woche mit Feiertagen, wodurch ein erheblicher Bedarf in Bezug auf den Einkauf von Lebensmitteln entstanden sein könnte. Auch die angesprochenen Ferien spielen hierbei eine Rolle: Aufgrund der Ferien haben viele Eltern ebenfalls Urlaub, um ihre Kinder zu betreuen. Die freie Zeit konnte dann auch zum Einkaufen genutzt werden. Insgesamt ist festzustellen, dass es sich bei dem Tag, an dem der Einwender gezählt hat, nicht um einen repräsentativen Zähltag handelte, da zu viele Besonderheiten zu berücksichtigen waren. Die aus der Eigenerhebung gezogenen Schlussfolgerungen sind demnach nur bedingt verallgemeinbar.

#### Größe der Stellplatzanlage

Es wird festgestellt, dass die bestehende Stellplatzanlage eine Größe aufweist, die entsprechend den Vorgaben der Bauordnung NRW § 51 und der zugehörigen Anlage aus der VV BauO NRW – Richtzahlen für den Stellplatzbedarf - ermittelt worden ist. Die angesprochene Bosserhoff-Methode wurde nicht verwendet. Es ist richtig, dass bei Ermittlung der Auslastung der vorhandenen Stellplatzanlage an einem Samstagvormittag tlw. das Gesundheitszentrum nicht berücksichtigt werden kann, da Ärzte keine Sprechstunde haben, jedoch die Apotheke geöffnet ist.

#### Stellplatzbedarf Aldi-Erweiterung

Eine genaue Prüfung des Stellplatzbedarfs für die Aldi-Erweiterung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich. Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet diese Erweiterung grundsätzlich vor. Die genauere Abstimmung dieses Vorhabens erfolgt jedoch erst im Rahmen einer noch durchzuführenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum“. Darüber hinaus erfolgt abschließend erst im Rahmen der möglichen Erteilung einer Baugenehmigung die endgültige Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens u.a. auch unter Berücksichtigung des Stellplatznachweises.

#### Geplante Stellplatzanlage für Rossmann und Ergänzungen

Bezüglich der geplanten Stellplatzanlage auf der Erweiterungsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 333 ist festzustellen, dass die tatsächlich nachzuweisende Stellplatzzahl entsprechend der Bauordnung NRW § 51 und der zugehörigen Anlage aus der VV BauO NRW – Richtzahlen für den Stellplatzbedarf - ermittelt wird. Der Gutachter hatte lediglich die Aufgabe zu überprüfen, ob die

zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes projektierte Stellplatzanlage ausreichend für die zum damaligen Zeitpunkt vorgesehenen Nutzungen (Vorgaben des Bebauungsplanes) dimensioniert ist und wie sich die Zu- und Abfahrten zu dieser Stellplatzanlage verkehrstechnisch abwickeln lassen.

#### Anwendung Bosserhoff-Methode

Es wird festgestellt, dass die Bosserhoff-Methode vom Verkehrsgutachter nur bei der Ermittlung der vorhabenbezogenen Verkehre verwendet wird. In Anlehnung an die Vorgaben von Bosserhoff werden die zusätzlich zu erwartenden Tagesverkehrsstärken, unterteilt nach Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehr, über die Verkaufsfläche abgeschätzt. Anhand von Tagesganglinien wird das Quell- und Zielverkehrsaufkommen für die maßgebende Spitzenstunde ermittelt.

Die gutachterlichen Aussagen zur Stellplatzbilanz gehen nicht auf die Bosserhoff-Methode ein. Um den Stellplatzbedarf nach der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches abzuschätzen, wurde vom Gutachter eine Parkstandserhebung an der bestehenden Stellplatzanlage durchgeführt. Nach dieser Erhebung war die Stellplatzanlage am Erhebungstag in der Spitzenstunde zu 75% ausgelastet.

Die Verkaufsfläche des Aldi-Marktes soll um 280 m<sup>2</sup> erweitert werden, was einen Zuwachs von 30% entspricht. Unter der Annahme, dass 40% aller Fahrzeuge auf der bestehenden Stellplatzanlage Aldi-Kunden zuzuordnen sind, geht der Gutachter davon aus, dass durch die Aldi-Erweiterung eine Zunahme von 17 Fahrzeugen zu erwarten ist. Zugleich ist eine Reduzierung der Stellplatzanlage von zurzeit 190 auf 176 Stellplätze eingerechnet worden. Aus diesen Vorgaben errechnet der Gutachter eine maximale Stellplatzauslastung von 91%. Damit wird das Stellplatzangebot für ausreichend erklärt.

Auch beim Stellplatznachweis für die Erweiterungsfläche des zentralen Versorgungsbereiches (Bebauungsplan Nr. 333) wird die Bosserhoff-Methode nicht angewendet. Nach den Angaben des bereits vorliegenden Bauantrages (noch nicht geprüft oder genehmigt) für die Drogeriemarktsiedlung einschließlich ergänzender nahversorgungsrelevanter Angebote werden die sich aus der Bauordnung NRW § 51 und der zugehörigen Anlage aus der VV BauO NRW – Richtzahlen für den Stellplatzbedarf - ergebenden notwendigen Stellplätze vollständig auf dem Grundstück bereitgestellt.

### **1.12 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;**

Mail vom 06. 01. 2016

#### Inhalt:

*„Zu den bedeutendsten Unternehmen im Nahrungsmittelbereich (inkl. Umsatz mit Drogeriewaren) zählen mit der Edeka-, Rewe-, Schwarz-, Metro und Aldi-Gruppe fünf Unternehmen, die umsatzseitig betrachtet einen deutlichen Abstand zu den übrigen Unternehmen aufweisen und den Großteil des Lebensmittelumsatzes auf sich vereinen. Edeka und Aldi befinden sich im Nahversorgungszentrum an der Felsenstraße. Während die Verkaufsfläche von Aldi, sogar zu Lasten*

von Stellplätzen, erweitern soll, ist weiterhin die Ansiedlung eines Drogeriemarktes Rossmann avisiert.

Die Edeka Gruppe konnte ihre Spitzenposition im Jahr 2013 bei einem Umsatzwachstum im Food-Bereich von 3,4 Prozent weiter ausbauen. Marktführer im Discountsegment ist nach wie vor die Aldi-Gruppe, bei der sich ein neues Ladenkonzept umsatzseitig positiv niederschlägt, so dass 2013 im Food-Bereich ein Wachstum von über 5 Prozent erreicht werden konnte. Darüber hinaus zeigt die Entwicklung der vergangenen Jahre, dass eine weitere Konzentration stattfindet und kleinere bzw. unprofitable Unternehmen übernommen werden. Angeführt wird die Übernahme von 2.300 Plus Märkten (Tengelmann) durch Edeka. Neben den anhaltenden Konzentrationsprozessen im Lebensmitteleinzelhandel hat vor allem die Insolvenz des größten europäischen Drogeriemarktanbieters Schlecker spürbare Veränderungen hinsichtlich der Marktanteile mit sich gebracht: Der Drogerist Rossmann konnte u. a. durch die Übernahme der insolventen Schlecker-Tochter "Ihr Platz" allein 2012 eine Zuwachsrate von 34 Prozent aufweisen. Neben Rossmann profitierte vor allem dm von der Schlecker-Insolvenz und verzeichnete zuletzt ebenfalls eine hohe Zuwachsrate. Auch in 2013 setzten sich bei den Unternehmen die zweistelligen Zuwachsraten fort. Insgesamt lässt sich die Lebensmittelbranche nach Hauptanbietern (= institutioneller Einzelhandel), Spezialgeschäften und nicht organisiertem Lebensmittelhandel aufteilen. Die hier im Fokus der Betrachtung stehenden Nahversorgungsangebote mit dem Lebensmitteleinzelhandel als bedeutendstem Angebotsbaustein untergliedern sich in die Betriebsformen SB-Warenhaus, Supermarkt, Großer Supermarkt, Discountmarkt und die übrigen Lebensmittelgeschäfte. Die Discounter haben sich mittlerweile zum Hauptversorger im deutschen Lebensmittelmarkt entwickelt und stellen mit fast 16.400 Geschäften ca. 35 % der Verkaufsfläche aller Lebensmittelgeschäfte. Auf die erhöhte Wettbewerbsintensität reagieren die Discounter u. a. mit der Verbreiterung des Sortiments, z. B. mit dem Anbieten von Frischfleisch, der Integration von Backstationen sowie einer Ausdehnung von Biosortimenten. Auch zeichnen sich im Non-Food-Aktionssortiment Sättigungstendenzen ab, die dazu führten, dass größere Restanten entstanden. Darauf hat sich u. a. Aldi eingestellt und als Konsequenz daraus das Aktionssortiment gestrafft und höherwertige Artikel in das Sortiment aufgenommen. Seit dem Jahr 2000 wurde das Non-Food-Angebot mit zentrenrelevantem Einzelhandel (u. a. Bekleidung, Schuhe, Haushaltswaren, Porzellan, Heimtextilien etc.) bei nahezu allen Discountbetreibern erheblich ausgeweitet. Der Flächenanteil liegt teils bei bis zu rd. 15 % der Verkaufsfläche; der Umsatzanteil kann sogar bis zu ca. 20 % des Gesamtumsatzes betragen. Allerdings zeigen sich im Non-Food-Sortiment zunehmend auch Sättigungstendenzen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass mittlerweile jeder Discounter auch ein entsprechend wechselndes Non-Food-Sortiment führt und zudem durch das starke Wachstum der Non-Food-Discounter der Wettbewerb erheblich zugenommen hat.

Diese Entwicklung hat bei verschiedenen Discountern, darunter auch Aldi und Lidl, zu hohen Restposten geführt und teils Sortimentsüberarbeitungen ausgelöst. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Sättigungstendenzen werden in jüngster Zeit die Konzepte weiter verfeinert und angepasst. So wurde die Anzahl der Frischeartikel (u. a. Frischfleisch) und Bioprodukte erhöht sowie zunehmend Backstationen integriert, um eine Abrundung des Angebotes in der Breite jedoch nicht in der Tiefe zu erreichen, da gleichzeitig bei nahezu allen Discountbetrieben eine Straffung des Sortiments vollzogen wurde. Ziel ist es, dadurch mit dem Le-

bensmittelvollsortiment besser konkurrieren zu können. Durch das "Trading-Up" treten die Discounter auch zunehmend in Wettbewerb zu den Fachgeschäften und den Handwerksbetrieben (Bäcker, Metzger) und werden den Supermärkten immer ähnlicher. Die Top-Player im Lebensmittel-Discountsegment in Deutschland sind Aldi mit Aldi Süd und Aldi Nord, die sowohl in Bezug auf die Filialzahl als auch Umsatzhöhe zusammen den Marktführer stellen. Danach folgen Lidl und die Discountlinie Netto der Edeka, die durch die Übernahme der Plus Märkte von Tengelmann zur Nummer 3 aufgestiegen ist. Lidl und Aldi Süd verfügen über das modernste Filialnetz. Zusammen mit Aldi Nord weisen diese die höchste durchschnittliche Verkaufsflächengröße auf und übernehmen die Preisführerschaft. Die Discounter verfolgen sehr unterschiedliche Strategien: Aldi Nord befindet sich im Umbauprozess und stellt einen Großteil seiner Filialen auf ein neues Ladenkonzept um. Das Modernisierungskonzept beinhaltet u. a. einen Ausbau der Warengruppen Obst und Gemüse, Frischfleisch und Kühlartikel, die Integration von Backstationen in die Märkte und die Auslagerung der Pfandautomaten aus den Märkten. Hinzu kommt ein neues Shop-Design mit viel Glas, wertigerem Bodenbelag, Dekorationselementen, Verbreiterung der Gänge und Reduzierung der Regalhöhen zur Verbesserung der Erreichbarkeit der Waren für den Kunden. Auch eine gezielte Listung von Markenartikeln wie z. B. Haribo, Marlboro, Coca Cola des Niveaus ist Bestandteil des Konzeptes. Hinsichtlich der Flächenproduktivitäten ist zudem festzustellen, dass die Discounter im Schnitt höhere Flächenleistungen im Vergleich zum Lebensmittelhandel insgesamt aufweisen. Bei den einzelnen Discount-Betreibern sind enorme Schwankungsbandbreiten zu beobachten. Aldi Süd platziert sich aktuell mit einer beachtlichen durchschnittlichen Raumleistung von über 10.000 Euro/qm mit großem Abstand zu den anderen Discountern an erster Stelle. Es folgen Lidl (ca. 6.590 Euro/qm) und Aldi Nord (rund 5.500 Euro/qm) mit ebenfalls deutlich höheren Umsatzleistungen als der Lebensmitteldiscounteinzelhandel im Durchschnitt. Das Nahversorgungsangebot wird häufig von ergänzenden Anbietern abgerundet, hierzu zählen beispielsweise Drogerie- oder Getränkemärkte sowie diverse Non-Food-Anbieter u. a. Non-Food-Discounter, Textilanbieter sowie ergänzende Dienstleistungs- und gastronomische Angebote. Nach der Schlecker-Insolvenz 2012 mussten ca. 7.000 Outlets und damit etwa Zweidrittel aller Drogeriemärkte schließen. Ende 2012 waren nur noch rund 3.860 Verkaufsstellen am Netz. Der Markt ordnet sich neu, verblieben sind wenige Player, deren Expansion deutlich an Aufwind gewonnen hat. Gewinner im Kampf um Marktanteile sind die großen Drogeriemarktbetreiber dm, Rossmann und Müller sowie der regional im Großraum Hamburg agierende Budnikowsky, aber auch die Drogerieabteilungen der Vollsortimenter. Besonders aktiv sind dm und Rossmann. Marktführer ist nach wie vor das Karlsruher Unternehmen dm, das im Geschäftsjahr 2013 einen Umsatzzuwachs von über 14 % auf mehr als 5,8 Mrd. Euro verzeichnete. Mit einer Flächenleistung von knapp 6.880 Euro/qm VKF setzt dm eine Bestleistung für die gesamte Branche. Der Hauptwettbewerber Rossmann stellt unter den Top 4 den dynamischsten Betreiber dar: Seit der Jahrtausendwende haben sich Filialzahl und Umsatz mehr als verdreifacht; mit mehr als 1.800 Verkaufsstellen stellt Rossmann derzeit die am häufigsten vertretene Drogeriemarktkette dar. Neben der Übernahme der Ihr Platz-Filialen (insgesamt rund 100 Standorte) wurden die Tengelmann-Tochter kd sowie der norddeutsche Filialist Kloppenburg übernommen. Im Schnitt verfügen die Rossmann-Filialen über rd. 500 qm Verkaufsfläche, auf denen eine Flächenleistung von durchschnittlich 5.380 Euro/qm erzielt wird. Die Schlecker In-

*solvenz hat den Drogeriemarkt stark beeinflusst. Die Zahl der Drogeriemarktverkaufsstellen in Deutschland sank 2012 schlagartig auf fast ein Drittel des Vorjahreswertes. Die Anzahl der relevanten Player reduzierte sich auf nur noch vier. Diese konnten erheblich profitieren und Marktanteile absorbieren, allen voran Rossmann mit nunmehr rund 1.800 Filialen, wobei dm umsatzseitig immer noch Marktführer ist. Auch die Vollsortimenter konnten mit dem Ausbau ihrer Drogerieabteilungen Marktanteile gewinnen.*

*Der Schlecker-Niedergang hat vor allem die Expansion der beiden Top-Player beflügelt: Für das Jahr 2014 befinden sich alleine von dm und Rossmann überschlägig ca. 470 neue Filialen in Planung. Drogeriemärkte gehören noch vor Getränkemärkten, Non-Food-Discountern wie M&C Geiz, Tierfach- und Textilmärkten zu den wichtigsten ergänzenden Nahversorgungsanbietern. Die durchschnittliche Verkaufsfläche der Drogeriemärkte liegt mittlerweile bei mindestens 500 qm pro Einheit. Der Trend geht vor dem Hintergrund der Ausweitung der Sortimente - u. a. durch Bioprodukte und Eigenmarken - hin zur Dimensionierung zwischen 600 bis 800 qm VKF, bei Müller mitunter bis zu 2.000 qm VKF. Parallel dazu werden kleinere Spezialkonzepte wie Rossmann Express oder Budni Stadtperle für frequenzstarke Standorte entwickelt. Die Veränderungen im Planungsrecht haben in den letzten Jahren dazu geführt, dass die Entwicklung von nahversorgungsorientiertem Einzelhandel mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche insbesondere in verkehrsorientierten Lagen am Rande der Gemeinden und Städte zunehmend schwieriger wurde. Demgegenüber wurde die Expansion von Lebensmitteldiscountern, die mit maximal 800 qm Verkaufsfläche auskommen, wengleich heute von den Markführern Aldi und Lidl mindestens ca. 1.000 qm gewünscht werden, weniger eingeschränkt. Mit dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004 (EAG Bau), der Änderung des BauGB in 2007, insbesondere mit der Ergänzung des § 34 BauGB, der Einfügung des bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangs der "Schaffung und Sicherung zentraler Versorgungsbereiche" in § 1 Abs. 6 BauGB ist der Begriff "zentraler Versorgungsbereich" in den Vordergrund getreten. Zudem wurde der § 9 Abs. 2a BauGB neu eingeführt, der beschränkende Festsetzungen zum Einzelhandel, um "zentrale Versorgungsbereiche" zu erhalten oder zu entwickeln, in einfachen Bebauungsplänen ermöglicht. Nunmehr steht der Schutz benachbarter zentraler Versorgungsbereiche im Fokus. Seitdem hat eine neue Rechtsentwicklung eingesetzt, die ähnlich wie für die Sondergebietsstandorte, auch für den Innenbereich spezifische und verschärfte Zulassungsmaßstäbe entwickelt hat. Über die bereits in den Landesentwicklungsplänen formulierten Grundsätze und Ziele hinaus sowie den Vorgaben in den Einzelhandelserlassen der jeweiligen Bundesländer wurde dieser neue Ansatz auch von den Landesplanungen zunehmend aufgegriffen. Durch neue landesrechtliche Vorschriften erhöht sich der Druck auf die Kommunen, mit Sondergebieten restriktiver umzugehen und sich auf den Schutz und die Weiterentwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche zu konzentrieren. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 11. Oktober 2007 den Begriff des zentralen Versorgungsbereichs inhaltlich noch weiter ausgefüllt. Dabei kann die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche planungsrechtlich erfolgen; sie kann sich aber auch aus den örtlichen Gegebenheiten bestimmen lassen. Durch die von den Städten und Gemeinden aufgestellten Einzelhandels- und Zentrenkonzepte kann die Einzelhandelsentwicklung gesteuert und die Entwicklung der Versorgungsstandorte auf die städtebaulich integrierten Standorte also auf die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden, sodass gleichzeitig zentrenschädigende Neu-*

entwicklungen unterbunden werden können. Die Einzelhandels- und Zentrenkonzepte werden unter Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Nachbargemeinden aufgestellt und durch einen förmlichen Ratsbeschluss legitimiert. Im Rahmen eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden üblicherweise die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte, die ortsspezifische Liste der zentrenrelevanten Sortimente und die Ziele und Grundsätze der Einzelhandelssteuerung festgelegt. Bei anstehenden Einzelhandelsvorhaben kann dann geprüft werden, ob diese mit den Kriterien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes übereinstimmen. Allerdings sind Einzelhandels- und Zentrenkonzepte informelle Planungen ohne unmittelbare Rechtswirkungen nach außen, d. h. sie können weder Baurechte schaffen noch sie vernichten. Grundsätzlich ist bei Neuentwicklungen bzw. geplanten Umnutzungen oder Erweiterungen bestehender Einzelhandelseinrichtungen zwischen Standorten im beplanten Bereich, d. h. in Gebieten mit Bebauungsplänen bzw. Standorten im unbeplanten Bereich zu unterscheiden. Ein nicht unbeträchtlicher Anteil der in den vergangenen Jahren realisierten Nahversorgungsstandorte wurde im unbeplanten Innenbereich entwickelt, indem eine Entwicklung gemäß § 34 BauGB erfolgte.

Neben der Einfügung in die Gegebenheiten der näheren Umgebung ist von Bedeutung, dass keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein dürfen. Die so genannte Schädlichkeitsschwelle, ab der eine Gefährdung bzw. rücksichtslose Auswirkungen auf die städtebauliche Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB anzunehmen sind, ist bislang nicht eindeutig definiert. Hier wurde bisher weitgehend nur auf gutachterlich ermittelte, konkret zu erwartende Umsatzumverteilungen abgestellt. Dabei werden die vielfältigsten Ansätze für Schwellen einer noch vertretbaren Umsatzumverteilung diskutiert, die bei Prozentsätzen von 10 % bis hin zu 30 % liegen. In Bezug auf "vorgeschädigte" Zentren ist auch bei zu erwartenden Umverteilungsquoten von weniger als 10 % eine Beeinträchtigung möglich. Vom BVerwG wurde bislang kein numerisch-präziser Schwellen- oder Rahmenwert bezeichnet.

Unter Anwendung von § 34 BauGB konnten damit im Umfeld bestehender Einzelhandelsflächen sukzessive größere Agglomerationen entwickelt werden, ohne dass eine Sondergebietsausweisung notwendig war – auch wenn der Genehmigungsprozess häufig einen langen Zeitraum in Anspruch nahm. Vielfach haben die Planungsbehörden darauf reagiert, indem die in Frage kommenden Gewerbegebietslagen überplant und damit die Entwicklungsmöglichkeiten unterbunden wurden. Bei Standorten im beplanten Bereich kommt § 11 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO zum Tragen. Seit der Novellierung der BauNVO von 1990 ist per se bei Geschossflächen von über 1.200 qm bzw. einer Verkaufsfläche von mehr als 800 qm vom Eintreten einer Regelvermutung, sprich anzunehmender schädlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des § 11 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO auszugehen. Wenn dies der Fall ist, dann müssen zur Umsetzung dieser Maßnahmen die Kriterien des § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO zur Widerlegung der Regelvermutung mit einer atypischen Fallgestaltung aufgrund betrieblicher Besonderheiten sowie aufgrund der konkreten städtebaulichen Situation erfüllt sein. So finden sich u. a. im Bericht der Arbeitsgruppe "Strukturwandel im Lebensmittelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO" vom 30. April 2002 Kriterien zur Widerlegung der Vermutung negativer Auswirkungen. Dennoch ist festzuhalten, dass sich die Widerlegung der Regelvermutung in der Praxis äußerst schwierig gestaltet und nur in wenigen Fällen gelungen ist. Seit dem 1. Januar 2007 gibt es zudem eine

zusätzliche Steuerungsmöglichkeit im unbeplanten Innenbereich, um zentrenschädigende Einzelhandelsvorhaben durch Ausschluss oder Beschränkungsfestsetzungen nach dem neu eingeführten § 9 Abs. 2a BauGB abzuwehren. Dies kann mittels eines einfachen Bebauungsplanes im unbeplanten Innenbereich stattfinden, ohne Festsetzung eines Baugebietes. Beachtet werden muss hier, dass in der Planbegründung möglichst Bezug auf ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept als vom Rat beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept genommen wird. In den zu schützenden "zentralen Versorgungsbereichen" müssen aber bereits Baurechte für zentrentypische Nutzungen vorhanden, oder aber geplant sein. Im Gegensatz zur Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB können Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB damit nicht nur den vorhandenen Zentrenbestand schützen, sondern auch Entwicklungsoptionen der Zentren offenhalten, nicht nur schädliche sondern auch lediglich nachteilige Auswirkungen auf betroffene Zentren verhindern und bereits auf den Widerspruch zum Zentrenkonzept gestützt werden. Das heißt, sie benötigen noch nicht einmal einen konkreten "Zentrenschädlichkeitsnachweis". Allerdings sind bzgl. des restriktiven Baurechts insbesondere der raumplanerischen Vorschriften zum Standort von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mehrere Klagen beim Europäischen Gerichtshof, die die Niederlassungsfreiheit und die Dienstleistungsrichtlinien, im Speziellen in der Region Stuttgart und in Nordrhein-Westfalen betreffen, eingegangen. Diese Klagen sind noch nicht abschließend entschieden, jedoch ist zu erwarten, dass sich an der grundsätzlichen restriktiven Haltung nichts Wesentliches ändern wird. Gleichwohl hat gerade, was die Entwicklung der Vollsortimenter betrifft, ein Umdenken auch bei den zuständigen Planungsbehörden stattgefunden. Zunehmend wird auch aufgrund der vielfältigen Initiativen der Betreiber Rewe und Edeka erkannt, dass das vorhandene Baurecht die Discounter in den letzten Jahren bevorzugt hat, die mit 800 qm Verkaufsfläche ihr Konzept entsprechend präsentieren können, während Vollsortimenter größere Verkaufsflächen benötigen. Hinzu kommt, dass sich Vollsortimenter häufig in den bestehenden, dicht bebauten zentralen Versorgungsbereichen kaum unterbringen lassen. So arbeiten viele Städte, wie bspw. München oder auch Essen, mit den Betreibern zusammen und suchen nach Kompromisslösungen, um hier entsprechendes Baurecht auch für größere Vollsortimentflächen schaffen zu können.

Auch beim Hauptverband des Deutschen Einzelhandels wird die Ansicht vertreten, dass eine Flexibilisierung des Planungsrechtes im Hinblick auf den Lebensmittelhandel sinnvoll wäre, indem die Flächengrenze auf 1.200 qm angehoben würde. In Bayern wurde durch Beschluss des Ministerrats Ende 2010 eine "Neue Regelung bei der Zulassung von Supermärkten" herausgegeben. Der zufolge sind in ländlichen Räumen jetzt unabhängig von der Versorgungslage Supermärkte bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche möglich. Der Ministerrat gab mit seiner Entscheidung nun einen Teil der bisherigen Regulierung des Einzelhandelsziels auf. Die Gemeinden im ländlichen Raum können nun – entgegen den Vorgaben im Landesentwicklungsprogramm, wonach nur in Unterzentren und zentralen Orten höherer Stufe sowie in Siedlungsschwerpunkten Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte möglich sind – selbst darüber entscheiden, ob sie den nun zulässigen Rahmen von bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche auf der grünen Wiese ausschöpfen wollen. Durch die geänderte Auslegung des Einzelhandelsziels im Landesentwicklungsprogramm können nun auch in so genannten "Kleinzentren" und "nicht zentralen Orten" größere Supermärkte genehmigt werden und zwar unabhängig von der "bestehenden Versorgungslage". Allerdings ist diese Neuregelung recht-

lich umstritten. Augenblicklich wird in Bayern das Landesentwicklungsprogramm überarbeitet, das dazu eine neue Regelung beinhalten wird. Die bisherige Genehmigungspraxis hat Discountflächen, die mit 800 qm Verkaufsfläche ihr Konzept umsetzen können, bevorzugt, da die Vermutungsregel in § 11 Abs. 3 BauNVO hinsichtlich anzunehmender schädlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erst ab mehr als 800 qm Verkaufsfläche greift. Zwar zeichnet sich in Bezug auf Lebensmittel-Vollsortimenter eine gewisse Flexibilität bei den Kommunen und verstärkte Zusammenarbeit mit den Betreibern bei der Suche nach geeigneten Standorten ab, die möglicherweise auch in einer teilweisen Flexibilisierung des Baurechtes münden könnte. Grundsätzlich ist aber nicht davon auszugehen, dass bei der Genehmigung von großflächigem Einzelhandel in Deutschland eine Veränderung der aktuellen Praxis einsetzen wird. Vielmehr dürfte es zukünftig noch schwieriger werden, Objekte mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche und vor allem auch Nahversorgungszentren mit mehreren Anbietern zu entwickeln, aber auch bestehende Objekte an die aktuellen Anforderungen anzupassen. Damit werden künftig ausreichend dimensionierte und gut positionierte Nahversorgungsstandorte eine robuste Anlageklasse bilden und an Bedeutung gewinnen. Darüber hinaus zeichnet sich aber auch bei neuen Objekten mit Verkaufsflächen bis einschließlich 800 qm u.a. durch verschiedene rechtliche Neuregelungen ab, dass auch diese nicht mehr so einfach umsetzbar sind. Dies auch vor dem Hintergrund, dass viele Kommunen auch im Rahmen der Entwicklung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten ihre unbeplanten, für Nahversorgungsobjekte in Frage kommenden Gebiete überprüft und mit Bebauungsplänen, die großflächige Einzelhandelsobjekte ausschließen, überplant haben. Auch Standorte mit "altem" Baurecht 1968 bzw. 1977 werden rar oder wurden zwischenzeitlich überplant. Dies bedeutet umgekehrt aber auch, dass die bestehenden großflächigen Nahversorgungsbetriebe damit einem hohen Wettbewerbschutz gegenüber neuen Objekten unterliegen.

### Abwägungsempfehlung

Die allgemeinen Ausführungen zu den bedeutendsten Unternehmen im Nahversorgungsbereich werden zur Kenntnis genommen.

Es wird festgestellt, dass es sich bei den übrigen Anregungen um eine offensichtlich wörtliche Übernahmen aus einer Studie der bulwiengesa AG Hamburg für die TLG Immobilien GmbH, Berlin handelt.

Die „Studie Nahversorgungsimmobilien in Deutschland 2014 Markttrends und Investmentchancen“, enthält allgemeine Aussagen zu den Rahmenbedingungen der Nahversorgungssituation in Deutschland, dem Lebensmitteleinzelhandel, der Entwicklung von ergänzenden Nahversorgungsanbietern, planungsrechtliche Aspekte / Ansiedlungsbedingungen, unterschiedlichen Typen von Nahversorgungsstandorten und zu Trends in der Nahversorgung. Die entsprechenden Übernahmen des Einwenders sind somit allgemeiner Natur, haben keinen direkten Bezug zu den angesprochenen Bauleitplanverfahren und sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

### **1.13 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**

### **2.1 Bezirksregierung Münster, 48128 Münster; Stellungnahme vom 14. Dezember 2015**

#### Inhalt:

Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gem. § 354 LPlG

*„Zu der beabsichtigten Erweiterung des Grundversorgungszentrums Felsenstraße habe ich mit Schreiben vom 01. Juli 2015 aus Sicht der Raumordnung Stellung genommen.*

*Aufgrund des damals fehlenden Nachweises zur Beachtung des Ziels 3 des Landesentwicklungsplanes NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ konnte ich eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung nicht bestätigen.*

*Mit Schreiben vom 26. November 2015 hat die Stadt Rheine „Städtebauliche Wirkungsanalyse zu geplanten Angebotsausweitung im ZVB Felsenstraße“ beigelegt. Der Gutachter der Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass zentrale Versorgungsbereiche, sowohl von der Nachbargemeinde Neuenkirchen wie innerhalb der Stadt Rheine, nicht wesentlich beeinträchtigt werden und somit das Ziel 3 des LEP beachtet ist.*

*Sobald die Erweiterung des ZVB „Felsenstraße“ im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes in Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel vom Rat der Stadt Rheine beschlossen ist, sind die Darstellungen der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 333 mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.“*

#### Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Inhalte der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist, sobald das Nahversorgungskonzept durch den Rat der Stadt Rheine beschlossen worden ist. Dieser Beschluss erfolgte am 15. Dezember 2015, die Bezirksregierung Münster ist über diesen abschließenden Beschluss informiert worden. Damit ist die Bedingung erfüllt und die Inhalte der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 333 sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### **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. 1 (s. Vorlage Nr. 293/15) und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 (s. Vorlage Nr. 295/15) 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.

## **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 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 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: „Erweiterung Grundversorgungszentrum Felsenstraße“ und die Begründung hierzu beschlossen.