

Vorlage Nr. 020/10/2

Betreff: **Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters an der Osnabrücker Straße**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"	21.04.2010	Berichterstattung durch:	Herrn Kuhlmann Herrn Aumann					
TOP	Abstimmungsergebnis							
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.	z. K.	vertagt	verwiesen an:

Betroffene Produkte

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

Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes

--

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Gesamtkosten der Maßnahme €	Finanzierung		Jährliche Folgekosten <input type="checkbox"/> keine €	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereitstellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer der Begründung
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge) €	Eigenanteil €		

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

- beim Produkt/Projekt _____ in Höhe von _____ € zur Verfügung.
 in Höhe von _____ **nicht** zur Verfügung.

mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja Nein

Vorbemerkung / Kurzerläuterung:

Die x GmbH hat den Ansiedlungswunsch eines Lebensmittelvollsortimenters (1.800 m²) an der Osnabrücker Straße (zwischen Windmühlenstraße und Memeler Straße).

Im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist der Bereich als Mischgebiet ausgewiesen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 210, Kennwort: "Osnabrücker Straße / Windmühlenstraße" hat für den Bereich teils allgemeines Wohngebiet und teils Mischgebiet festgesetzt.

Aufgrund der angestrebten Größenordnung des Planvorhabens (Gesamtverkaufsfläche von max. 1.800 m²) ist das Vorhaben als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen und demnach aus landesplanerischer Sicht nur in einem Sondergebiet in den durch die Stadt Rheine abgegrenzten Versorgungsbereichen zulässig.

Am 11. Februar 2009 stellte die CDU-Fraktion im Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" einen Antrag auf Überprüfung des Einzelhandelsgutachtens von 2005, im Hinblick auf für den Stadtteil Eschendorf.

Der Investor (x) erklärte sich bereit die Kosten für das Gutachten zu übernehmen. Somit wurde das Büro Junker und Kruse, Dortmund mit der Überprüfung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die östlichen Stadteile in Rheine, vor dem Hintergrund der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters an der Osnabrücker Straße 245, beauftragt.
Das Ergebnis ist in dem als Anlage 2 beigefügten Gutachten festgehalten.

Das Gutachten kommt zu der Empfehlung:

*"In der Gesamtschau aller Bewertungen ist das Ansiedlungsvorhaben an der Osnabrücker Straße x weder aus landesplanerischer Sicht noch vor dem Hintergrund der Aussagen des Rheiner Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes oder mit Blick auf die negativen Auswirkungen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Grundversorgung im Sinne von § 11 (3) BauNVO verträglich.
Auch unter der Maßgabe einer Neubewertung der Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche im aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist eine Umsetzung des Vorhabens nicht zu empfehlen."*

Die Vorlage 020/10 wurde am 27. 01. 2010 im Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" beraten und vertagt, um folgende Fragen noch zu klären:

1. Besteht für Herrn x ein Rechtsanspruch darauf, dass für das geplante Vorhaben eine planungsrechtliche Voraussetzung von der Stadt Rheine geschaffen werden muss?
2. Wurden weitere mögliche Standorte für einen neuen Edeka-Markt überprüft?
3. Wie konkret ist die geplante Erweiterung des Rewe-Marktes?

- Zu 1. Die Frage, ob ein Rechtsanspruch darauf besteht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das hier in Rede stehende Supermarktvorhaben zu schaffen und einen solchen Markt zu genehmigen, ist eindeutig zu verneinen.

Zum einen existiert keine schriftliche rechtsverbindliche Zusicherung, eine Baugenehmigung für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters an der Osnabrücker Straße Nr. x zu erteilen. Zum anderen ist ein Anspruch auf eine für das Projekt notwendige Bauleitplanung schon von Gesetzes wegen ausgeschlossen. Nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB besteht kein Anspruch auf Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen.

2. Es trifft allerdings zu, dass die Stadt vor Jahren bemüht war, einen Standort für einen neuen Edeka-Markt als Ersatz für den aufgegebenen Edeka-Markt der x an der Osnabrücker Straße Nr. 316 zu finden. Dieses Bemühen war u. a. auch ein Anlass, die Grundversorgungssituation im Osten des Stadtgebietes durch Herrn Dr. Danneberg gründlich untersuchen zu lassen. In seinem Gutachten (2001) sprach Herr Dr. Danneberg sich für die Ansiedlung eines derartigen Edeka-Marktes östlich der Windmühlenstraße gegenüber dem bestehenden Aldi-Markt aus. Das Gutachten präferierte diesen Standort für die Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes von Herrn Wolf gegenüber einem Standort westlich der Windmühlenstraße im Bereich zwischen Bahnlinie und Sonnenstraße.

Das Projekt konnte an dem favorisierten Standort östlich der Windmühlenstraße wegen des Widerstandes der Eigentümerin des benachbarten Grundstückes nicht verwirklicht werden. Stattdessen entstand dort zwischenzeitlich ein Gesundheitszentrum.

Seinerzeit wurde auch sondiert, ob das frühere Betriebsgrundstück der Baufirma Beelmann an der Osnabrücker Straße in der Nähe des aufgegebenen Edeka-Standortes für das Projekt eines neuen Edeka-Marktes in Betracht gezogen werden konnte. Auch diese Bemühungen scheiterten.

Daraufhin wurden im Jahre 2002 von der Verwaltung die Möglichkeiten geprüft, den Edeka-Markt nun doch westlich der Windmühlenstraße im Bereich zwischen Bahnlinie und Sonnenstraße anzusiedeln. Hierzu lag ein ausgearbeiteter Projektantrag vor. Die Verwaltung erstellte im Juni 2002 die ausführliche Vorlage Nr. 343/2002 zur Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes der Firma x GmbH. Diese Vorlage war Grundlage der Beratungen im Stadtentwicklungsausschuss am 3. Juli 2002. Der Beschlussvorschlag der Verwaltung, die Möglichkeiten eines derartigen Projektes weiter durchzuprüfen, wurde mit großer Mehrheit abgelehnt.

Die Frage nach einem geeigneten Ersatzstandort für den von der Firma x aufgegebenen Edeka-Markt wurde dann noch einmal im Zusammenhang mit der Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Jahre 2005 aufgeworfen. Da Herr Dr. Danneberg zwischenzeitlich verstorben war, wurde das Büro Junker und Kruse mit den gutachterlichen Arbeiten für diese Konzeptaktualisierung beauftragt.

Die Gutachter kamen nach einer sorgfältigen Situationsanalyse zu dem Ergebnis, dass ein weiterer Supermarkt im Bereich der Osnabrücker Straße zur Sicherstellung der Nahversorgung im Ostraum der Stadt nicht erforderlich ist. Einzelheiten wurden hierzu insbesondere in den Sitzungen der projektbegleitenden Arbeitsgruppe zu diesem Konzept am 16. Juni und am 30. August 2005 behandelt. Der Standort westlich der Windmühlenstraße zwischen Bahnlinie und Sonnenstraße wurde auch von den Gutachtern ausdrücklich verworfen.

Der Bereich mit dem Aldi-Markt an der Windmühlenstraße wurde als solitärer Nahversorgungsstandort eingestuft; der Ausbau zu einem Nahversorgungs- oder Grundversorgungszentrum wurde abgelehnt. Das Nahversorgungszentrum Eschendorf wurde räumlich parzellenscharf abgegrenzt. Zum Schutz dieses Nahversorgungszentrums schlugen die Gutachter vor, auf weitere Handelsentwicklungen entlang der Osnabrücker Straße zu verzichten sowie Verkaufsflächenerweiterungen oder Neuansiedlungen nur innerhalb der Grenzen dieses zentralen Versorgungsbereiches zu ermöglichen. Zur Stärkung dieses Zentrums sollte auch die Nachnutzung bzw. Neubelegung des Leerstandes im aufgegebenen Edeka-Laden der Firma x angestrebt werden.

In der Stadtentwicklungsausschusssitzung am 26. Oktober 2005 wurde auch die Frage einer Ausdehnung des Nahversorgungszentrums Eschendorf in Richtung Innenstadt bis zum Kreuzungsbereich Osnabrücker Straße/Windmühlenstraße andiskutiert. Die Gutachter sprachen sich aber eindeutig gegen eine solche Ausdehnung aus. Dem folgte auch der Ausschuss, als er einstimmig dem Rat das vorgeschlagene Einzelhandels- und Zentrenkonzept (u. a. mit dieser Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Eschendorf) empfahl. Der Rat beschloss dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept einstimmig am 5. November 2005.

Mit dieser Entscheidung war auch das Thema eines neuen Edeka-Marktes in diesem Bereich als Ersatz für den aufgegebenen Edeka-Markt der Firma x erledigt.

3. Für die Erweiterung des Rewe-Marktes liegt der Verwaltung ein konkreter Bauantrag vor. Zur Genehmigung bedarf es, nur noch der Klärung einzelner technischer Nachweise.

BESCHLUSSVORSCHLAG/EMPFEHLUNG:

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" folgt der Empfehlung des Büros Junker und Kruse, Dortmund und lehnt die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (mit 1.800 m² Verkaufsfläche) an der Osnabrücker Straße (zwischen Windmühlenstraße und Memeler Straße) ab.