

Vorlage Nr. 066/06

Betreff: **15. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. M 79,
Kennwort: "Johanneskirche", der Stadt Rheine,
I. Beratung der Anregungen
1. aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
2. aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
II. Offenlegungsbeschluss**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsaus- schuss "Planung und Um- welt"						Berichterstattung:		Herrn Dr. Kratzsch	
TOP	Abstimmungsergebnis					z.K.	vertagt	Verwiesen an:	
	Einst.	Mehr.	ja	nein	Enth.				

Betroffene Produkte

5101	Stadtplanung
------	--------------

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Gesamtkosten der Maßnah- me	Finanzierung		Jährliche Folge- kosten	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzie- rung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereit- stellung sowie Deckungsvor- schläge) siehe Ziffer der Begründung
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüs- se/Beiträge)	Eigenanteil		
€	€	€	☐ keine €	

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:

Zur 15. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. M 79, Kennwort: "Johanneskirche", der Stadt Rheine wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 15. Dezember 2005 bis einschließlich 13. Januar 2006 durchgeführt; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls um Stellungnahmen bis zum 13. Januar 2006 gebeten.

Während dieser Zeit sind die nachfolgenden Anregungen zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Johanneskirche vorgetragen worden. Nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist der Offenlegungsbeschluss zu fassen.

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

I. Beratung der Anregungen

1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

1.1 Eingabe der Frau G. Huelmann, Alte Bahnhofstraße 23, 48432 Rheine
Stellungnahme vom 13. Januar 2006

„Gegen die vorgesehene Änderung und Ergänzung lege ich hiermit Widerspruch ein. Mit einer 2- und/bzw. 3-geschossigen Bebauung - wie im Änderungsplan vorgesehen - bin ich nicht einverstanden.“

Abwägung- und Abwägungsbeschluss:

Frau Huelmann wendet sich gegen die im Plan festgesetzte maximale Geschossigkeit, jedoch ohne hierfür eine Begründung anzugeben.

In der 15. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. M 79 wird entlang der Alten Bahnhofstraße die maximale 3-Geschossigkeit (mit der Einschränkung durch die GRZ 0,6 und GFZ 1,6, d. h., dass das 3. Geschoss kein Vollgeschoss sein darf) festgesetzt, wie sie innerhalb des Änderungs- und Ergänzungsbereiches sowie auch in der Umgebung bereits vorhanden ist.

Ebenso wird die maximale 2-Geschossigkeit im Bereich Dechant-Römer-Straße/Holländerstraße analog der Umgebungsbebauung festgesetzt.

Aus den vg. Gründen wird der Anregung bzw. dem „Widerspruch“ vonseiten der Frau Huelmann nicht gefolgt.

1.2 Eingabe des Herrn J. Gronotte, Dechant-Römer-Straße 29, 48432 Rheine
Stellungnahme vom 5. Januar 2006

„Als Eigentümer der von der beabsichtigten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. M 79, Kennwort: "Johanneskirche", der Stadt Rheine mit den Flurstücken 147, 31 und 868 der Flur 9 in der Gemarkung Rheine als dem Hauptbetroffenen trage ich hierzu folgende Bedenken und Anregungen vor:

Meine o. a. Betriebsgrundstücke mit aufstehenden Gewächshäusern stehen mit ihren gärtnerischen Nutzungen seit 75 Jahren in Familienbesitz. Alle auf den Grundstücken aufstehenden Gebäudesubstanzen sind bauaufsichtlich genehmigt mit der Folge, dass hier eindeutig Bestandsschutz besteht. Aus steuerlicher Sicht handelt es sich bei meinem bebauten Areal um Betriebsvermögen. Zur Vermeidung steuerlicher Nachteile für meinen Gewerbebetrieb ist die seit Jahrzehnten bestehende steuerliche Einstufung auch zur Sicherung bestehender Arbeitsplätze zwingend beizubehalten. Hieraus folgt, dass ich mit der von der Stadt Rheine als zuständigen Planungsträger beabsichtigten 15. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. M 79, Kennwort: "Johanneskirche", mit den Festsetzungen „Allgemeines Wohngebiet" WA II, 04/OS nicht einverstanden bin. Sollte ich wider Erwarten im Falle der Ablehnung meines bei der Stadt Rheine vorliegenden Bauantrages auf Neubau eines Nahversorgungsmarktes für die Firma Lidl im noch anstehenden Widerspruchs- und Klageverfahren unterliegen (bei Ansiedlung des Nahversorgungsmarktes würde mein Areal weiterhin Betriebsvermögen bleiben), so müsste die jetzige Nutzung als Gartenbaubetrieb hierauf unbestimmte Zeit verbleiben. Hieraus folgt dann zwingend, dass die Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes in Änderung und Ergänzung dieser dann langfristig beabsichtigten Nutzung für gärtnerische Nutzungen wie bisher nicht entgegenstehen dürfen. Es muss sichergestellt sein, dass auch weiterhin bestehende Gewächshäuser durch solche neuester Generation zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit ersetzt werden können. Die von dort beabsichtigte Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet" steht dem eindeutig entgegen. Da nur mein Betriebsgrundstück überplant werden soll, sollte auf die beabsichtigte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. M 79, Kennwort: "Johanneskirche" - wie zuvor erläutert - verzichtet werden. Der Aufstellung eines Bebauungsplanes bedarf es für mein bebautes Betriebsgrundstück zudem nicht, da erforderliche Baugenehmigungen auf der planungsrechtlichen Grundlage des § 34 BauGB, insbesondere im Hinblick auf ein bebautes Einzelgrundstück, abgewickelt werden können.

Ich stelle fest, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. M 79 und der Erlass einer Veränderungssperre für mein Grundstücksareal mit der eindeutigen Zielsetzung auf Verhinderung meiner geplanten Baumaßnahme für einen Lidl-Markt herhalten sollen. Die Stadt Rheine greift hier unzulässigerweise in die Gewerbebefreiheit zum Nachteil eines ortsansässigen steuerzahlenden Gewerbetreibenden ein. Die von mir beantragte Baumaßnahme liegt - wie von den eingeschalteten Gutachtern festgestellt - eindeutig im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteiles Mesum mit in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Märkten von Edeka, Plus und Aldi. Somit liegt meine beantragte Baumaßnahme in einem städtebaulich vertretbaren und damit planungsrechtlich zulässigen Bereich. (Siehe auch dort vorliegendes

Verträglichkeitsgutachten der Firma Cima zur Ansiedlung eines Lidl-Lebensmitteldiscounter-Nahversorgungsmarktes in Rheine-Mesum!)

Ich bitte, meinem Anliegen, wie zuvor vorgetragen, zu entsprechen."

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Herr Gronotte ist mit der 15. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. M 79, Kennwort: „Johanneskirche“, nicht einverstanden, weil Folgendes befürchtet wird:

- a) Verhinderung der Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes
- b) „steuerliche Nachteile“
- c) Einschränkung seiner Gewerbefreiheit
- d) die Weiterführung der derzeitigen Nutzung als Gartenbaubetrieb infrage gestellt wird

Inhalt und Ziele der Bebauungsplanänderung und Ergänzung:

Mit der 15. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. M 79, Kennwort: „Johanneskirche“, der Stadt Rheine soll dieser um das Dreieck, welches durch die Holländerstraße/Alte Bahnhofstraße/Dechant-Römer-Straße begrenzt wird, ergänzt werden, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich sicherzustellen.

Der Eigentümer des Areals westlich der Holländerstraße, welches derzeit noch mit Gewächshäusern bzw. Betriebsgebäuden eines Gartenbaubetriebes belegt ist, beabsichtigt, hier einen Lebensmitteldiscountmarkt unterhalb der Großflächigkeitsschwelle zu errichten.

Ein zusätzlicher Lebensmitteldiscountmarkt wird zu einem Überbesatz im Mesumer Lebensmitteleinzelhandel führen, insbesondere wird befürchtet, dass die Existenz eines Lebensmittelsupermarktes an der Alten Bahnhofstraße, die die Haupteinkaufsachse in Mesum bildet, gefährdet wird. Insofern sollen derartige Vorhaben außerhalb der Haupteinkaufsachse unzulässig sein, da schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbe- reich des Stadtteils Mesum zu erwarten sind.

Nach Art der Nutzung wird das Areal westlich der Holländerstraße als all- gemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, wobei der Gartenbaubetrieb wei- terhin zulässig bleibt (siehe Festsetzung Nr. 2).

Ausgeschlossen werden auf diesem Areal ausnahmsweise Einzelhandelsbe- triebe (siehe Festsetzung Nr. 3).

Zu a): Es ist richtig, dass mit dieser 15. Änderung und Ergänzung des Be- bauungsplanes Nr. M 79 **die geplante Ansiedlung eines Nahversor- gungsmarktes verhindert werden soll.**

Der hier in Rede stehende Bereich westlich der Holländerstraße liegt au- ßerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt definierten

zentralen Versorgungsbereiches für den Stadtteil Mesum. Durch die geplante Ansiedlung des Lidl-Discountmarktes wird dieses Stadtteilzentrum entlang der Alten Bahnhofstraße gefährdet. Eine derartige Discountmarktansiedlung wird insbesondere die Aufgabe des an der Alten Bahnhofstraße ansässigen Edeka-Lebensmittel-Supermarktes zur Folge haben. Dieser Markt ist der einzige Lebensmittel-Vollsortimenter in dem abgegrenzten Stadtteilzentrum und erfüllt wichtige Frequenzbringerfunktionen für die an der Alten Bahnhofstraße befindlichen sonstigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Die beabsichtigte Lidl-Markt-Ansiedlung ist somit als zentrenschädlich einzustufen.

Da nicht auszuschließen ist, dass die Rechtsprechung einen derartigen Lebensmittel-Discount-Markt als einen der Versorgung des Gebiets dienenden Laden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung ansieht, sollen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässig sein. Im Wege der Ermessensausübung wird dann differenziert werden können zwischen Einzelhandelsläden, die dem Stadtteilzentrum Mesum nicht gefährlich werden können einerseits und Betrieben, wie z. B. der hier anstehende Lebensmittel-Discount-Markt, die schädigende Auswirkungen erwarten lassen. Ein genereller Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ist nicht erforderlich und wäre daher unverhältnismäßig.

Zu b): Es werden „**steuerliche Nachteile**“ befürchtet, die allerdings nicht im Einzelnen konkretisiert werden. Diese Befürchtung ist jedoch schon vom Grundansatz her unbegründet.

So lange der Eigentümer den Gartenbaubetrieb betreibt, verbleibt das Grundstück auch im Betriebsvermögen. Eine Überplanung des Bereiches als allgemeines Wohngebiet ändert daran nichts, zumal der Gartenbaubetrieb ausnahmsweise zulässig bleibt. Wenn der Eigentümer seinen Gartenbaubetrieb fortsetzen will, hat er auch einen Anspruch auf Genehmigung notwendiger Umstrukturierungen und Erweiterungen. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob sich dieser Anspruch bereits aus einer „Ermessensreduzierung auf Null“ ergibt, oder aus Bestandschutzaspekten, weil hier im Wege des „dynamischen“ Bestandschutzes eine situationsgerechte Änderung oder Erweiterung des Betriebes zulässig ist. Entscheidend ist somit im vorliegenden Fall die tatsächliche Nutzung des Grundstückes für einen Gartenbaubetrieb und nicht eine andere im allgemeinen Wohngebiet planungsrechtlich mögliche Nutzung.

Wenn der Bauantrag für den Lebensmitteldiscount-Markt bestandskräftig abgelehnt wird, bleibt das Areal des Eigentümers weiterhin im Betriebsvermögen, wenn er seinen Gartenbaubetrieb weiter führen will.

Zu c): Es wird befürchtet, dass die „**Gewerbefreiheit**“, die durch die **Beurteilung nach § 34 BauGB vorliegt**, durch die Überplanung **eingeschränkt wird**.

Der Bereich westlich der Holländerstraße befindet sich derzeit außerhalb des Bebauungsplanes Nr. M 79 im unbeplanten Innenbereich. Somit sind

geplante Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die beabsichtigte Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes ist jedoch nach § 34 (3) BauGB auch bereits heute als unzulässig einzustufen.

Ein derartiges Vorhaben fügt sich zwar von der Art der Nutzung her in die Eigenart seiner Umgebung ein, es lässt aber schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich, nämlich auf den Hauptgeschäftsbereich des Stadtteilzentrums Mesum, erwarten. Es ist deshalb davon auszugehen, dass insbesondere der an der Alten Bahnhofstraße existierende Lebensmittelsupermarkt, der dort Frequenzbringerfunktion auch für andere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in diesem Bereich erfüllt, nach der Ansiedlung eines derartigen Lidl-Discountmarktes schließen wird. Diese Schließung wird sich negativ auf andere Betriebe an der Alten Bahnhofstraße mit der Folge auswirken, dass der derzeitige Hauptgeschäftsbereich insgesamt gefährdet wird.

Diese Auswirkungen eines solchen zusätzlichen Discountmarktes sind innerhalb der Arbeiten für die Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sehr sorgfältig gutachterlich vom Büro Junker und Kruse abgeschätzt worden. Diese gutachterliche Einschätzung hat sich der Rat der Stadt zu Eigen gemacht und den hier in Rede stehenden Vorhabenstandort nicht in den zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Mesum einbezogen. Das Vorhaben liegt also somit außerhalb des (im vom Rat am 8. November 2005 einstimmig verabschiedeten Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen) zentralen Versorgungsbereiches von Mesum.

Da aus den vg. Gründen bereits heute nach § 34 (3) BauGB die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters als unzulässig eingestuft werden muss, kann hieraus eine Einschränkung der Gewerbefreiheit durch die 15. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes nicht abgeleitet werden, da die Gewerbefreiheit nur im Rahmen der Gesetze, hier des BauGB, besteht. Aber selbst wenn der § 34 Abs. 3 BauGB dem Discount-Markt-Vorhaben nicht entgegenstehen sollte, ist die hier anstehende Abwehrplanung aufgrund der speziellen städtebaulichen Rechtfertigung gemäß § 1 Abs. 5 und 9 Baunutzungsverordnung zulässig. Eine gesetzmäßige Planung kann die Gewerbefreiheit nicht unzulässig einschränken.

Zu d): Nach Art der Nutzung wird das Areal westlich der Holländerstraße als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, wobei der Gartenbaubetrieb weiterhin zulässig bleibt (siehe Festsetzung Nr. 2). Damit wird weder die Weiterführung der derzeitigen Nutzung als Gartenbaubetrieb und auch nicht eine situationsgerechte Änderung und Erweiterung des Betriebes auf dieser Fläche infrage gestellt.

1.3 Es wird festgestellt, dass keine weiteren Anregungen vonseiten der Öffentlichkeit vorgetragen wurden.

2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

2.1 Es wird festgestellt, dass vonseiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange keine Anregungen vorgetragen wurden.

II. Offenlegungsbeschluss

Gemäß § 13 Abs. 2 bzw. § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf der 15. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. M 79, Kennwort: "Johanneskirche", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung öffentlich auszulegen.

Der räumliche Geltungsbereich der 15. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes liegt in einem Bereich, der durch die Alte Bahnhofstraße, die Holländerstraße und die Dechant-Römer-Straße begrenzt wird.

Der räumliche Geltungsbereich ist in einem Übersichtsplan sowie im Bebauungsplanentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.

Anlagen:

Anlage 1: grafische Darstellungen

Anlage 2: Begründung