

# Niederschrift STEWA/019/2011

über die öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des  
Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"  
der Stadt Rheine  
am 25.05.2011

Die heutige Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine, zu der alle Mitglieder ordnungsgemäß eingeladen und - wie folgt aufgeführt - erschienen sind, beginnt um 17:00 Uhr im Sitzungssaal 126 des Neuen Rathauses.

## Anwesend als

### Vorsitzender:

Herr Horst Dewenter	CDU	Ratsmitglied / Vorsitzender
---------------------	-----	-----------------------------

### Mitglieder:

Herr Dominik Bems	SPD	Sachkundiger Bürger
Herr Udo Bonk	CDU	Ratsmitglied
Herr Robert Grawe	BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Ratsmitglied
Herr Jürgen Gude	CDU	Ratsmitglied
Herr Dr. Rudolf Koch	FDP	Sachkundiger Bürger
Herr Christoph Kotte	CDU	Ratsmitglied
Frau Elisabeth Lietmeyer	SPD	Ratsmitglied / 2. Stellv. Vorsitzende
Herr Günter Löcken	SPD	Ratsmitglied / 1. Stellv. Vorsitzender
Herr Josef Niehues	CDU	Ratsmitglied
Herr Eckhard Roloff	SPD	Ratsmitglied
Herr Heinrich Thüring	SPD	Sachkundiger Bürger
Herr Heinrich Winkelhaus	Alternative für Rheine	Sachkundiger Bürger
Herr Ewald Winter	CDU	Sachkundiger Bürger
Herr Holger Wortmann	CDU	Sachkundiger Bürger

### beratende Mitglieder:

Herr Karl Schnieders	Sachkundiger Einwohner f. Seniorenbeirat
Herr Wilfried Wewer	Sachkundiger Einwohner f. Beirat für Menschen mit Behinderung

**Vertreter:**

Frau Michaela Niehoff-Simanski FDP	Vertretung für Herrn Jörg Niehoff
Herr Antonius van Wanrooy CDU	Vertretung für Herrn José Azevedo
Herr Kurt Wilmer                      SPD	Vertretung für Frau Peg- gy Fehrmann

**Verwaltung:**

Herr Jan Kuhlmann	Erster Beigeordneter
Herr Werner Schröer	Fachbereichsleiter FB 5
Frau Anke Fischer	Schriftführerin
Herr Horst Wodniok	Produktmitarbeiter Stadtplanung

**Entschuldigt fehlen:**

**Mitglieder:**

Herr José Azevedo                      CDU	Ratsmitglied
Frau Peggy Fehrmann                      SPD	Ratsmitglied
Herr Jörg Niehoff                      FDP	Ratsmitglied

**beratende Mitglieder:**

Herr Suat Özcan	Sachkundiger Einwohner f. Integrationsrat
-----------------	--

**Verwaltung:**

Herr Stephan Aumann	Leiter Stadtplanung
---------------------	---------------------

Herr Dewenter eröffnet die heutige Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses „Umwelt und Planung“ der Stadt Rheine und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Änderungsanträge zur Tagesordnung werden nicht gestellt.

**Öffentlicher Teil:**

**1. Niederschrift**

**1.1. Niederschrift Nr. 17 über die öffentliche Sitzung am 23.03.2011**

00:00:44

Es werden weder Änderungs- noch Ergänzungswünsche vorgetragen. Die Niederschrift ist somit genehmigt.

**1.2. Niederschrift Nr. 18 über die öffentliche Sitzung am 04.05.2011**

00:00:52

Es werden weder Änderungs- noch Ergänzungswünsche vorgetragen. Die Niederschrift ist somit genehmigt.

**2. Informationen, Eingaben und Bericht der Verwaltung über die Ausführung der in der öffentlichen Sitzung am 04.05.2011 gefassten Beschlüsse**

00:02:18

Es werden keine Informationen vorgetragen.

**3. 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h,  
Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine  
I. Vorstellung der Verkehrsuntersuchung "Ems-Galerie"  
II. Beschlussvorschlag/Empfehlung  
Vorlage: 195/11**

00:02:29

Herr Ramm von Ingenieurplanung Wallenhorst wird durch den Vorsitzenden begrüßt und beginnt mit seinem Vortrag zur Verkehrsuntersuchung. Zu Anfangs weist Herr Kuhlmann die Zuhörer darauf hin, dass für die Untersuchung die maximal mögliche Verkaufsfläche der "Ems-Galerie" angenommen wurde, um gutachterlich „auf der sicheren Seite“ zu sein. Die konkrete Verkaufsflächenzahl für das Objekt stehe derzeit noch nicht fest. Sie sei Gegenstand der Vertäglichkeitsanalyse des Büros J&K. Für eine seriöse Untersuchung müsse der Verkehrsplaner daher von der maximalen Verkehrsbelastung ausgehen.

Herr Niehues hält die Verkehrsuntersuchung für einen wichtigen Bestandteil der Planungen. Er führt weiter aus, dass bei der Vorstellung aufgefallen sei, dass die Rechtsabbiegerspur aus der Münsterstraße kommend zu Lasten der Radfahrer

entstehe. Positiv zu erwähnen sei das erweiterte Platzangebot für den fließenden Verkehr aus der Münsterstraße.

Herr Löcken hält die Einrichtung eines Rechtsabbiegers für den fließenden Verkehr aus der Münsterstraße für begrüßenswert. Bei der weiteren Planung bittet er Herrn Ramm darum die Verkehrssituation für die Radfahrer noch einmal genauer zu untersuchen.

Herr Ramm sagt dies für die Feinplanung zu. Erläuternd führt Herr Ramm aus, dass ein Radweg nur dort eingeplant wird, wo eine besondere Gefährdungssituation für den Radfahrer vorliegt. Möglicherweise könnte die Hohe Lucht für Radfahrer und Fußgänger attraktiver zur Erschließung der "Ems-Galerie" gestaltet werden.

Herr Niehues äußert Bedenken bezüglich eines Geradeaus Verkehrs für die Fahrzeuge aus dem südlichen Bereich der Münsterstraße kommend. Hier könne schnell ein Ampelumgehungsverkehr über den Hörstkamp entstehen.

### **Beschluss:**

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ nimmt die Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben „Ems-Galerie“ zustimmend zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, die Inhalte der Verkehrsuntersuchung in das Konzept zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ auf zu nehmen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 4. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.186,  
Kennwort: "Osnabrücker Straße - Werk IV", der Stadt Rheine**
- I. Beratung der Stellungnahmen**
- 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1  
BauGB**  
i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB**
- II. Offenlegungsbeschluss**  
**Vorlage: 007/11**

00:42:22

Herr Ramm stellt auch hier als Verkehrsplaner eine Verkehrsuntersuchung vor. Im Ergebnis gibt es aus seiner Sicht keine Bedenken bezüglich des fließenden Verkehrs, sollte hier ein neuer Discounter entstehen. Eine Abpollerung der Basillikastraße ist möglich, sollte aber nur dann in Betracht kommen, wenn entsprechende Wendemöglichkeiten geschaffen werden können. Auf Grund des mangelnden Platzangebotes kann hier kein Wendeplatz entstehen.

Im Anschluss klärt Herr Ramm einige Rückfragen der Ausschussmitglieder.

Abschließend gibt Herr Kuhlmann zu bedenken, dass der Kreis Steinfurt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die lärmtechnische Untersuchung für dieses Vorhaben genauestens überprüft.

## **Beschluss:**

### I. Beratung der Stellungnahmen

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

##### i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB

#### **1.1 Grooterhorst ,& Partner, Rechtsanwälte, Düsseldorf für x, Basilikastraße 85, 48429 Rheine;**

Schreiben vom 10. November 2010

#### Abwägungsempfehlung:

Anmerkung: zur besseren Übersicht wird die Gliederung der Eingabe auch für die Abwägungsempfehlung übernommen.

##### 1.1.0 Vorbemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Anwaltsbüro Grooterhorst & Partner die Interessenvertretung für eine Grundstückseigentümerin übernommen hat, die angrenzend an den Änderungsbereich wohnt.

Der Ansicht, dass der Änderungsentwurf die privaten Belange der Mandantin nicht berücksichtigt, und deshalb abwägungsfehlerhaft zustande käme und damit unwirksam wäre, wird widersprochen. Die nachfolgende Abwägung belegt, dass die Interessen sehr wohl in das Verfahren eingehen und auch bei der Abwägung berücksichtigt werden.

Es wird festgestellt, dass der Anregung hinsichtlich der Anlieferung in der Weise gefolgt wird, als die Andienung verlegt wird (Details vgl. Punkt 1.1 8)

##### 1.1.1 Beschleunigtes Verfahren nicht statthaft?

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 186 zielt eindeutig auf eine Innenentwicklung. Die heutige Stadtentwicklung unter dem Schlagwort der Innenentwicklung lenkt die Orientierung der Siedlungsentwicklung auf die Städte und vorhandenen Orte, auf die Wiederherstellung und die Sicherung funktionsfähiger, urbaner Stadtzentren und –quartiere sowie die zügige Durchführung notwendiger Anpassungsmaßnahmen.

Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung zählen insbesondere zu den Aufgaben der Innenentwicklung. Die funktionale und städtebauliche Definition des Änderungsbereiches zeigt Elemente beider Aufgabenfelder: Gegenwärtig wird der Änderungsbereich geprägt durch das leerstehende Gebäude

eines wegen fehlender Erweiterungsmöglichkeiten aufgegebenen Discountmarktstandortes. Dieser Leerstand beeinträchtigt auch das Umfeld der Basilika und das Erscheinungsbild der Osnabrücker Straße. Mit zunehmender Dauer des Leerstandes entwickelt sich das Gebäude zu einem „städtebaulichen Missstand“ für die Umgebung. Die Wiedernutzbarmachung dieser Gewerbebrache fällt eindeutig unter die Sachverhalte, die der Gesetzgeber bei der Einfügung des § 13 a in das BauGB vor Augen hatte.

Mit der Wiedernutzbarmachung ist gleichzeitig eine Nachverdichtung verbunden. Entsprechend der einschlägigen rechtlichen Kommentierung ist unter Nachverdichtung – im Sinne einer planerischen Aufgabe – eine Erhöhung der Bebauungsdichte in einem schon bestehenden und besiedelten Bereich zu verstehen. Es sind vor allem Fälle gemeint, in denen ganz oder teilweise bebaute oder für die Bebauung vorgesehene oder bebaubare Grundstücke einer intensiveren Nutzung zugeführt werden sollen. Die angestrebte Änderung des Bebauungsplanes folgt auch diesem Zweck, da sowohl hinsichtlich der Vergrößerung der überbaubaren Fläche als auch bezüglich der Erhöhung der städtebaulichen Kennzahlen GRZ und GFZ eine Nachverdichtung erfolgen soll.

Damit werden insgesamt die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt. Damit entfällt auch eine formelle Umweltprüfung.

#### 1.1.2 B-Plan verstößt gegen das Entwicklungsverbot?

Wie unter Punkt 1.1.1 ausführlich dargelegt, sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB eindeutig erfüllt. Damit können auch alle Regelungen, die § 13 a zur Beschleunigung von Bauleitplanverfahren bietet, angewandt werden. Mit Absatz 2 Nr. 2 bietet der genannte Paragraph die Möglichkeit, auf ein separates Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan zu verzichten. Vielmehr kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 vorliegen, kann auf diese Anpassung zurückgegriffen werden. Die Änderung gilt damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 1.1.3 Schaffung von Baurecht für Lebensmitteldiscounter widerspricht Einzelhandelskonzept?

Wie bereits in der Begründung dargelegt, ist die Schaffung von Baurecht aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine entwickelt:

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes wurde im Eckbereich Osnabrücker Straße/Basilikastraße ein Lebensmitteldiscounter (Aldi) betrieben. Die entsprechende Fläche ist deshalb vom Konzept eindeutig in den zentralen Versorgungsbereich „Grundversorgungszentrum Basilika“ einbezogen worden. Das Zitat aus dem Gutachten widerspricht – vor dem Hintergrund, dass bei Erstellung ein Aldi-Markt im Versorgungsbereich ansässig war – nicht den Inhalten der Bebauungsplanänderung: Die weitere Entwicklung des Zentrums – insbesondere im zentrenrelevanten Sortimentsbereich sollte begrenzt werden. Ein Discountmarkt bedient eindeutig nicht den zentrenrelevanten i. S. des innenstadtrelevanten Einzelhandel, sondern ist vielmehr dem nahversorgungsrelevanten Bereich zuzuordnen. Zu diesem Segment führt das Konzept – bezogen auf

das Grundversorgungszentrum Basilika – aus, dass im nachversorgungsrelevanten Sortimentsbereich Entwicklungen ausschließlich innerhalb der Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches und zur Sicherung des Basilika-Zentrums stattfinden sollen.

Wie bereits dargelegt, liegt der ursprüngliche Aldi-Standort eindeutig innerhalb der grundstücksmäßigen Abgrenzung des Zentrums. Den Vorgaben des Konzeptes wird durch die Revitalisierung dieses Standorts gefolgt. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Gutachtens war eine Verlagerung des Aldi-Marktes an einen Standort innerhalb des Sondergebietes, das durch den Bebauungsplan Nr. 186 gesichert wird, im Gespräch. Dieses Sondergebiet ist auch Bestandteil des Nahversorgungszentrums Basilika. Die zum damaligen Zeitpunkt angedachte Verlagerung innerhalb des Nahversorgungszentrums ist von der Funktion, den Standort dieses Basilika-Zentrums zu sichern, inhaltlich gleich zu bewerten mit der durch die Änderung projektierten Aktivierung des alten Standortes, der ebenfalls innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt. Die Aktivierung des Altstandortes einschließlich seiner räumlichen Erweiterung folgt damit insgesamt den Vorgaben des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rheine. Die Entwicklung im Nahversorgungsbereich wird auf das Grundversorgungszentrum Basilika begrenzt. Der neue Discountmarkt dient der Sicherung dieses Zentrums. Dem Konzept wird damit konsequent gefolgt.

#### 1.1.4 unzulässige Art der baulichen Nutzung?

Es ist dem Rat der Stadt Rheine als Träger der Planungshoheit grundsätzlich nicht verwehrt, bisher als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Flächen in ein Mischgebiet umzuwandeln, um den hier bestehenden Nahversorgungsbereich an der Basilika durch die Wiederansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes zu sichern, wenn die vorgesehenen Nutzungen mischgebietsverträglich sind und ausreichend Rücksicht auch auf die Wohnnutzung in dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet nehmen.

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt lässt sich auf Basis der bisher vorliegenden Entwürfe feststellen, dass ein mischgebietsverträgliches Vorhaben geplant ist. Mit dem bestehenden Gebäude Osnabrücker Straße 78 – 80 ist bereits ein Objekt im Änderungsbereich vorhanden, das im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung aufweist, während in den Obergeschossen gewohnt wird. Bei dem projektierten Neubau handelt es sich ebenfalls um ein Wohn- und Geschäftshaus mit Ladenlokalen im Erdgeschoss (Discountmarkt und Bäckerei), einer Praxis im Obergeschoss und Wohnungen in den weiteren Obergeschossen. Das vorgesehene Nutzungskonzept für den Gebäudekomplex im Eckbereich Osnabrücker Straße/Basilikastraße ist nach den vorliegenden Unterlagen mit der Zweckbestimmung eines Mischgebietes durchaus vereinbar. Es ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, geplant.

Dies gilt auch für den geplanten Lebensmitteldiscountmarkt, der auch ausreichend Rücksicht auf die Wohnnutzungen in dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet nimmt. Wegen weiterer Einzelheiten zu dieser Rücksichtnahme wird auf den Punkt 1.1.9 verwiesen. Dieser Discountmarkt wird auch das Wohnen auf dem Grundstück Basilikastraße Nr. 85 nicht erheblich belästigen. Durch die Festsetzung des Mischgebietes wird das Immissionsschutzniveau für dieses auch wei-

terhin in einem allgemeinen Wohngebiet liegende Grundstück keineswegs abgesenkt. Dass der notwendige Immissionsschutz für dieses Grundstück gewährleistet ist, wird auch im Rahmen der Erteilung von Baugenehmigungen für die geplanten Vorhaben im Änderungsbereich des Bebauungsplanes geprüft und verbindlich geregelt.

#### 1.1.5 Unzulässige Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung?

Den Bedenken bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wird insofern gefolgt, als die angesprochenen städtebaulichen Kennzahlen z. T. reduziert werden: Für das Grundstück im direkten Eckbereich Osnabrücker Straße/Basilikastraße (Westseite) wird die GRZ auf 0,8 reduziert. Damit wird der Wert aufgenommen, der bereits durch rechtskräftige Inhalte des Bebauungsplanes abgesichert ist (siehe Plandarstellung „Alt“). Für den Bereich auf der Westseite der Basilikastraße, der von allgemeinem Wohngebiet in Mischgebiet umgewandelt wird, wird die GRZ ebenfalls auf 0,8 reduziert und die GFZ mit 1,2 festgesetzt. Der Wert von 1,2 entspricht dabei der Obergrenze des § 17 BauNVO für Mischgebiete.

Für das Grundstück im Eckbereich Osnabrücker Straße/Basilikastraße (Ostseite) bleiben die städtebaulichen Kennzahlen mit GRZ 0,8 und GFZ 2,4 unverändert. Hier erfolgt im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes eine Angleichung an die bereits rechtskräftigen Inhalte für das Grundstück auf der Westseite im Eckbereich Osnabrücker Straße/Basilikastraße. Auf die städtebauliche Bedeutung dieser Eckgrundstücke und die daraus resultierende Notwendigkeit der Erhöhung der städtebaulichen Kennzahlen über die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO hinaus wird eingehend in der Begründung zur 2. Änderung eingegangen. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass § 17 Abs. 2 BauNVO die Überschreitungsmöglichkeit unter bestimmten Voraussetzungen zulässt. Hierauf wird ebenfalls eingehend in der Planbegründung eingegangen. Auf diese Inhalte wird verwiesen.

#### 1.1.6 Unzulässige Bauweise?

Hinsichtlich der Bauweise wird festgestellt, dass die planungsrechtliche Absicherung des Gebäudes der Mandantin durch eine Abstandsflächenbaulast auf dem nördlich angrenzenden Grundstück des geplanten Discountmarktes erfolgt. Die entsprechende mündliche Zusicherung des Grundstückseigentümers liegt vor. Die Eintragung einer Baulast würde für das betreffende Gebäude den Vorteil bieten, dass in der ursprünglichen Grenzwand auch Fenster und sonstige Öffnungen eingebaut werden können.

#### 1.1.7 unzumutbare Verkehrsbelastung/unzureichende Verkehrsführung?

Es wird festgestellt, dass die zukünftige Verkehrsführung die Interessen der Anlieger der Basilikastraße berücksichtigt: Der nördliche Abschnitt der Basilikastraße zwischen Einmündung Osnabrücker Straße und dem Gebäude Basilikastraße 87 wird neu gestaltet. Der genannte Bereich soll so umgebaut werden, dass er in beide Richtungen befahren werden kann. Verbunden mit der Schaffung einer Zu- und Abfahrt zum sog. Toom-Parkplatz wird verhindert, dass z.B. die angesprochenen Anlieferfahrzeuge die Basilikastraße durchfahren müssen.

Zusätzlich wird ein Bodenbelag gewählt, der ein Überqueren der Fahrbahn mit Einkaufswagen ohne Probleme ermöglicht. Die Durchfahrt der Basilikastraße in südlicher Richtung wird durch verschiedene Maßnahmen eingeschränkt: Die Durchfahrt in Richtung Bevergerner Straße wird durch Beschilderung nur für Anlieger freigegeben. Um dieses allgemeine Durchfahrverbot zu unterstreichen, werden zusätzlich bauliche Maßnahmen ergriffen in Form einer Einengung der Fahrbahn in Höhe des Gebäudes Basilikastraße 87. Zusätzlich wird an dieser Stelle eine Fahrbahnschwelle entstehen, die ebenfalls das Durchfahren erschwert. Mit diesem Maßnahmenbündel wird die Verkehrs-Situation vor dem Gebäude der Mandantin nur unwesentlich verändert: die Einbahnstraßenregelung und der aktuelle Ausbaustandard bleiben hier unverändert.

Generell ist für das geplante Vorhaben, - und zwar insbesondere für die Ansiedlung eines Discountmarktes - eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt worden (Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Aldi an der Basilikastraße in Rheine, IPW Ingenieurplanung Wallenhorst, Erläuterungsbericht, 2011-01-17). Der Gutachter kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass durch das Bauvorhaben an der Basilikastraße keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrsabläufe oder die Verkehrssicherheit zu erwarten sind. Am Knotenpunkt Einmündung Parkplatz Toom/Penny und auch an der Basilikastraße sind ausreichende Kapazitätsreserven vorhanden, um die zusätzlichen Verkehrsmengen abwickeln zu können. Der Gutachter empfiehlt, die vorhandene Mittelinsel in der Osnabrücker Straße an der Einmündung Basilikastraße geringfügig zu verkürzen, um dort einen Aufstellbereich für einen linksabbiegenden PKW zu schaffen. Dieser Empfehlung wird gefolgt, im Rahmen der Umgestaltung des nördlichen Abschnittes der Basilikastraße wird diese Straßenbaumaßnahme mit umgesetzt.

Der Gutachter geht auch auf einen möglichen Abfluss des Verkehrs aus der Basilikastraße ein. Bei der Berechnung der Verkehrsqualität für diesen Knotenpunkt kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die entsprechende Verkehrsqualität mit der Qualitätsstufe „A“ als ausgezeichnet bewertet werden kann.

Es wird auch unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen – Beschilderung für Anlieger, Fahrbahnverengung, Einbau von Schwellen – einen Abfluss von Fahrzeugen über die Basilikastraße in Richtung Süden geben. Dieser Anteil wird jedoch auf maximal 5% des gesamten Verkehrsaufkommens beziffert, was von den rd. 823 prognostizierten PKW-Fahrten/24 h also rund 40 PKW Fahrten über 24 Stunden entspricht. Pro Stunde entspricht dieser Wert weniger als 2 Fahrzeugen. Dieser Wert ist im Rahmen des üblichen Verkehrsflusses auch für einen verkehrsberuhigten Bereich akzeptabel, ohne dass von dieser Verkehrsmenge unzumutbare Belastungen für die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten ist.

Bezüglich der Anlieferungsvorgänge für den Discountmarkt wird den vorgetragenen Bedenken insofern entsprochen, als die Andienung verlegt wird: die Anlieferung des Marktes wird nicht mehr entlang der Grenze des Grundstücks der Mandantin erfolgen, sondern parallel zur Basilikastraße orientiert. Unabhängig von der Neuorganisation ist darauf hin zu weisen, dass die Anlieferung des Discountmarktes mit LKW's üblicherweise nur dreimal am Tag erfolgt, wobei auf Grund der betriebsinternen Abläufe eine Nachtanlieferung ausgeschlossen werden kann. Die Andienung ist so angelegt, dass die LKW's nicht über die Basilikastraße in südlicher Richtung abfahren, sondern vielmehr die Stellplatzanlage als Wende-

möglichkeit nutzen können und in nördlicher Richtung abfahren. Das Gebäude der Mandantin ist damit nicht vom Zulieferverkehr zum Discountmarkt betroffen.

#### 1.1. 8 unzulässige Immissionen?

Zwischenzeitlich liegt ein Immissionsgutachten vor (Schalltechnischer Bericht Nr. LL6297.1/01 über die zu erwartende Geräuschsituation im Bereich des geplanten Wohn- und Geschäftshauses an der Basilikastraße in Rheine, Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen, 10. 02. 2011). Unter Berücksichtigung der geplanten Lage der Andienung, der Stellplätze und der Verkehrsbewegungen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass es am Gebäude der Mandantin zu keinen Richtwertüberschreitungen kommt. Es erfolgt somit keine unzumutbare Belastung für das Gebäude. Bei der Berechnung sind alle möglichen Immissionsquellen berücksichtigt worden, wie etwa die Geräusche auf dem Kundenparkplatz (Fahrbewegungen, Stellvorgänge, Türenschiagen, Einkaufswagen schieben), Anlieferung durch LKW und Ladevorgänge (einschl. LKW-eigener Kühlaggregate), Kühlaggregat bzw. Kühlverflüssiger des Discounters, Einkaufswagenstation.

#### 1.1. 9 Fehlende Rücksichtnahme?

Wie die obigen Ausführungen belegen, werden die angesprochenen Belange – Anliefersituation, Rangierverkehr, Verkehrszunahme durch die Verbindung der Stellplatzanlagen – bei der Änderung des Bebauungsplanes und bei der Projektplanung berücksichtigt. Wie insbesondere die schalltechnische Untersuchung belegt, wird das Gebäude der Mandantin nicht in unzumutbarer Weise durch Emissionen belastet, die einschlägigen Grenzwerte werden eingehalten. In diesem Zusammenhang wird nochmals auf die Verlegung der Andienung des Discountmarktes verwiesen, sodass die Emissionen der Andienung nicht mehr direkt auf das in Rede stehende Gebäude Basilikastraße Nr. 85 einwirken.

Im Rahmen der ggf. zu erteilenden Baugenehmigung für den Discountmarkt wird darauf geachtet, dass die notwendige Stellplatzanzahl auch tatsächlich nachgewiesen wird. Zusätzlich wird durch die Anbindung der Discountmarkt-Stellplätze an den Toom-Parkplatz eine Ausweichmöglichkeit in Überlastungsfällen geschaffen, sodass in der Basilikastraße kein zusätzlicher Parkdruck entstehen wird.

Die angesprochene Wertminderung für das Gebäude der Mandantin wird nicht gesehen. Es ist selbstverständlich, dass die durch den Abbruch der angrenzenden Doppelhaushälfte entstehenden Eingriffe in der verbleibenden Fassadenwand durch den Verursacher behoben werden. Eine entsprechende mündliche Zusage des Vorhabenträgers liegt bereits vor.

Durch die geplante Verkehrsführung – Zweirichtungsverkehr im nördlichen Abschnitt der Basilikastraße – und die Durchfahrt hemmende Gestaltung sowie entsprechende Beschilderung des Abschnittes, der auch zukünftig als Einbahnstraße verbleiben wird, werden die angesprochenen Konflikte in der Basilikastraße weitgehend vermieden (nochmaliger Hinweis auf die Ergebnisse des Verkehrsgutachters: es wird damit gerechnet, dass maximal 40 PKW innerhalb von 24 Stunden zusätzlich die Basilikastraße in südlicher Richtung verlassen. Die damit verbundenen Emissionen sind als hinnehmbar anzusehen).

Da die Belange der Mandantin im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden und keine unzumutbaren Belastungen entstehen, ist das Planänderungsverfahren nicht als abwägungsfehlerhaft zu bewerten. Es werden auch keine Konflikte in das Baugenehmigungsverfahren verlagert. Die notwendigen Vorgaben sind Bestandteil des Änderungsplanes. Es besteht somit kein sachlicher Grund, von der beabsichtigten Planänderung Abstand zu nehmen, die insbesondere zur Absicherung des Grundversorgungszentrums an der Basilika notwendig ist.

**1.2 x, Altenrheiner Straße 30, 48429 Rheine;**  
Schreiben vom 10. November 2010

Abwägungsempfehlung:

Schreiben vom 10. November 2010

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Forderung erhoben wird, das projektierte Vorhaben auch zu realisieren. Auch die positive Einschätzung der vorgestellten Architektur wird begrüßt.

Der angesprochene Ankauf der kompletten Ostseite der Basilikastraße ist nicht erforderlich, da das nicht in die Planung einbezogene Eckgebäude bereits als Mischgebiet dargestellt ist, jedoch auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung steht. Die zwischenzeitlich vorliegenden Verkehrsgutachten und das darauf aufbauende Immissionsgutachten kommen zu dem Ergebnis, dass bei Beibehaltung der bestehenden Planung keine unlösbaren Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe entstehen.

Die angesprochene Wegeführung über das Werk VI Gelände wird auf Grund der bestehenden Höhendifferenz für verkehrstechnisch problematisch angesehen: diese bestehende Differenz würde insbesondere für Radfahrer zu verkehrsfördernden Verhältnissen im Einmündungsbereich zur Bevergerner Straße führen, da durch den großen Höhenversprung die Fahrgeschwindigkeit so ansteigt, dass ein Abbiegen in die Bevergerner Straße vermehrt zu Gefahrensituationen führen würde.

Die Anregung bezüglich der Verlegung der Druckkempel wird zuständigkeitshalber an die zuständige Fachabteilung weitergeben. Die sich ggf. ergebende Realisierung dieses Vorschlages hat keine Auswirkungen auf die Inhalte der Bebauungsplanänderung, da die entsprechenden Verkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereiches liegen.

Schreiben vom 20. Oktober 2011

Wie das inzwischen vorliegende Verkehrsgutachten zur Anbindung des Aldi-Marktes und der zugehörigen Stellplätze belegt, ist die Verkehrsanbindung insgesamt über den Nordteil der Basilikastraße im Zweirichtungsverkehr mit einer guten Verkehrsqualität möglich.

Für die großräumig aus dem Südraum von Rheine kommenden Kunden des Discountmarktes – etwa aus Richtung Gellendorf – bietet die Elter Straße bzw. die Hemelter Straße die optimale Anbindung über den Kardinal-Galen-Ring an die Osnabrücker Straße. Hier würde durch die Öffnung der angesprochenen alten Werkszufahrt für PKW's nur zusätzlicher Verkehr in die ohnehin stark befahrene Basilikastraße in Höhe des ehemaligen Betriebsgeländes Kämpers bringen, der die hier projektierte bzw. bereits errichtete Wohnbebauung belasten würde.

Zu den entstehenden Gefahren bei einer Öffnung für Fuß- und insbesondere Radfahrer ist bereits oben im zur Stellungnahme von 10. November eingegangen worden. Darüber hinaus bietet sich insbesondere für die Bewohner des ehemaligen Kämpers-Geländes die Möglichkeit, über die Wietkampstraße und den Kirchplatz der Basilika die Osnabrücker Straße zu erreichen. Damit ist die Anbindung des geplanten Discountmarktes auch für diese Verkehrsteilnehmer gesichert.

Die zwischenzeitlich erstellte Studie zur Verkehrsanbindung kommt zu dem Ergebnis, dass die Zu- und Abfahrt zum projektierten Discountmarkt in guter bzw. ausreichender Verkehrsqualität möglich ist. Das angesprochene Verkehrschaos auf der Osnabrücker Straße wird nicht erwartet.

**1.3 Eingabe mit 56 Unterschriften von Anwohnern/Betroffenen des Aldi-Projektes aus dem Bereich Basilikastraße, Bevergerner Straße, Wietkamp, Osnabrücker Straße und Goebenstraße**  
Schreiben vom 13. November 2010

Abwägungsempfehlung:

Bei der bisher geplanten Verkaufsfläche des Discountmarktes handelt es sich nicht um einen überdimensionierten Ausbau, vielmehr soll die Verkaufsfläche geringer ausfallen als bei dem in letzter Zeit im Rheine gebauten vergleichbaren Objekt: die Verkaufsfläche des Marktes an der Basilikastraße bleibt unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup>, während ein vergleichbarer Markt an der Salzbergener Straße planungsrechtlich maximal 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweisen darf.

Die Frage nach der Notwendigkeit der Erstellung einer Umweltprüfung hat der Gesetzgeber im Rahmen der Erlass der Gesetzesänderung zum § 13 a des BauGB geregelt. Es ist deshalb legitim, den gesetzlich vorgegebenen Rahmen auszu-schöpfen und auf die Erstellung eines formellen Umweltberichtes zu verzichten. Gleichwohl sind die wesentlichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens – insbesondere die Verkehrslärmemissionen – eingehend untersucht worden. Die Ergebnisse des zwischenzeitlich vorliegenden Gutachtens gehen in das Änderungsverfahren ein.

Das aus dem Jahre 2006 stammende Einzelhandels- und Zentrenkonzept geht auf die Entwicklung des Grundversorgungszentrums an der Basilika ein: Es wird u.a. ausgeführt, dass zur Sicherung des Standortes und um Verlagerungen in nicht-integrierte Standortbereiche zu verhindern, die Verlagerung (Anmerkung: zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens war eine Verlagerung des Discountmarktes auf das Toom-Gelände im Gespräch) am Standort dienen kann. Der jetzt in Frage stehende Standort entspricht diesen Zielvorgaben: Der al-

te/neue Standort ist räumlicher Bestandteil des Grundversorgungszentrums an der Basilika. Mit der Aktivierung wird somit den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entsprochen. Durch die Stärkung des Grundversorgungszentrums an der Basilika wird eine wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung gesichert.

Zwischenzeitlich ist auch eine schalltechnische Untersuchung über die zu erwartende Geräuschsituation im Umfeld des projektierten Discountmarktes erstellt worden. Dabei werden alle Schallquellen – u.a. Anlieferung einschließlich Verladegeräusche, Geräusche von Kühlaggregaten von LKW'S, Geräusche von der zugehörigen Stellplatzanlage, Schieben von Einkaufswagen, Kühlaggregate innerhalb des Gebäudes – berücksichtigt. Das Gutachten kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass - mit Ausnahme eines Immissionspunktes am Gebäude Basilikastraße 84 – die einschlägigen Richtwerte eingehalten werden. Das Gutachten schlägt Maßnahmen vor, die auch für dieses Gebäude die Einhaltung der Richtwerte sichern. Die Realisierung dieser Maßnahmen wird durch textliche Festsetzungen gesichert. Damit ist festzustellen, dass durch die Realisierung der Planinhalte keine unzumutbaren Belastungen für die angrenzenden Bereiche entstehen werden.

Es wird ferner festgestellt, dass auch die zukünftige Verkehrsführung insbesondere die Interessen der Anlieger der Basilikastraße berücksichtigt: Der nördliche Abschnitt der Basilikastraße zwischen Einmündung Osnabrücker Straße und dem Gebäude Basilikastraße 87 wird neu gestaltet. Der genannte Bereich soll so umgebaut werden, dass er in beide Richtungen befahren werden kann. Verbunden mit der Schaffung einer Zu- und Abfahrt zum sog. Toom-Parkplatz wird verhindert, dass Anlieferfahrzeuge des Discountmarktes die Basilikastraße durchfahren müssen.

Zusätzlich wird ein Bodenbelag gewählt, der ein Überqueren der Fahrbahn mit Einkaufswagen ohne Probleme ermöglicht.

Die Durchfahrt der Basilikastraße in südlicher Richtung wird durch verschiedene Maßnahmen eingeschränkt: Die Durchfahrt in Richtung Bevergerner Straße wird durch Beschilderung nur für Anlieger zulässig sein. Um dieses allgemeine Durchfahrverbot zu unterstreichen, werden zusätzlich bauliche Maßnahmen ergriffen in Form einer Einengung der Fahrbahn in Höhe des Gebäudes Basilikastraße 87. Zusätzlich wird an dieser Stelle eine Fahrbahnswelle entstehen, die ebenfalls das Durchfahren erschwert. Die Einbahnstraßenregelung und der aktuelle Ausbaustandard im südlichen Abschnitt der Basilikastraße bleiben unverändert. Damit werden die angesprochenen Verkehrsprobleme im Einmündungsbereich der Basilikastraße in die Bevergerner Straße/Fahrradstraße nicht entstehen. Die angesprochenen Maßnahmen sind nicht von der Stadt Rheine zu finanzieren, sondern müssen vom Vorhabenträger als Verursacher übernommen werden.

Speziell für das geplante Vorhaben der Ansiedlung eines Discountmarktes ist eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt worden. Der Gutachter kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass durch das Bauvorhaben an der Basilikastraße keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrsabläufe oder die Verkehrssicherheit zu erwarten sind. Am Knotenpunkt Einmündung Parkplatz Toom/Penny und auch an der Basilikastraße sind ausreichende Kapazitätsreserven vorhanden, um die zusätzlichen Verkehrsmengen abwickeln zu können. Der Gutachter empfiehlt, die vorhandene Mittelinsel in der Osnabrücker Straße an der Einmündung Basilikastraße geringfügig zu verkürzen, um dort einen Aufstellbereich für einen linksabbiegenden

den PKW zu schaffen. Dieser Empfehlung wird gefolgt, im Rahmen der Umgestaltung des nördlichen Abschnittes der Basilikastraße wird diese Straßenbaumaßnahme mit umgesetzt.

Die angesprochene Wegführung über das Werk VI Gelände wird auf Grund der bestehenden Höhendifferenz für verkehrstechnisch problematisch angesehen: die bestehende Differenz würde insbesondere für Radfahrer zu verkehrsgefährdenden Verhältnissen im Einmündungsbereich zur Bevergerner Straße führen, da durch den großen Höhenversprung die Fahrgeschwindigkeit so ansteigt, dass ein Abbiegen in die Bevergerner Straße vermehrt zu Gefahrensituationen führen würde. Die angesprochene Durchfahrlösung Werk IV-Stadtpark wird deshalb nicht weiter verfolgt.

**1.4 x, Osnabrücker Straße 37, 48429 Rheine;**  
Schreiben vom 15. November 2010

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass die Verkehrssituation nur im nördlichen Abschnitt der Basilikastraße verändert werden soll. Hier ist ein Zweirichtungsverkehr projektiert, um sowohl die Zu- als auch die Abfahrt direkt zur Osnabrücker Straße für Andienung und Kunden zu sichern. Für den südlichen Abschnitt der Basilikastraße soll es bei der bestehenden Einbahnstraßenregelung bleiben. Durch verkehrstechnische und verkehrslenkende Maßnahmen wird ein Durchfahren der Basilikastraße für Kunden des Discountmarktes weitestgehend verhindert, der Andienungsverkehr wird vollständig aus dem Südteil der Basilikastraße heraus gehalten.

Durch die Öffnung der Stellplatzanlage zum Toom-Parkplatz wird eine zweite Anbindung der Stellplatzanlage gesichert. Die entsprechende Verkehrsuntersuchung belegt, dass der Abfluss der Verkehrsströme zur Osnabrücker Straße insgesamt über beide Anschlusspunkte möglich ist, sodass der südliche Abschnitt der Basilikastraße nur äußerst gering (ca. 40 PKW über 24 h) mit zusätzlichem Verkehr belastet wird.

Die ebenfalls zwischenzeitlich erstellte schalltechnische Begutachtung der projektierten Ansiedlung kommt zu dem Ergebnis, dass keine unzumutbaren Belastungen für die angrenzende Wohnbebauung entstehen, sofern die Vorgaben des Gutachtens umgesetzt werden. Die Umsetzung wird durch die Inhalte der Bauungsplanänderung gesichert.

**1.5 x, Osningstraße 26, 48429 Rheine;**  
Schreiben vom 15. November 2010

Abwägungsempfehlung:

Zwischenzeitlich ist eine Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben des Aldi-Marktes an der Osnabrücker Straße erstellt worden, die sich mit der angesprochenen Problematik der Verkehrsanbindung befasst.

Als Grundlage des Gutachtens wurde die generell bestehende Verkehrsregelung im Untersuchungsraum beibehalten. Die Basilikastraße bleibt generell Einbahnstraße, sie wird lediglich im nördlichen Teilabschnitt für den Zweirichtungsverkehr geöffnet, um sowohl dem Andienungs- als auch dem Kundenverkehr die Möglichkeit zu bieten, direkt in Richtung Osnabrücker Straße abzufahren. Zusätzlich wurde die Schaffung einer Verbindung zwischen der Stellplatzanlage östlich der Basilikastraße und des Toom-Baumarkt-Parkplatzes berücksichtigt. Als Kundenfrequenz wurde ein Wert von 1.250 Kunden/Tag angenommen, wobei bei der Berechnung unterstellt wird, dass 70% der Kunden mit einem PKW anfahren.

Hieraus errechnet sich für die gezählte Spitzenstunde zwischen 16:15 und 17:15 Uhr eine Belastung mit 60 PKW/h jeweils im Ziel- und Quellverkehr. Unter diesen genannten Prämissen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass für die Einmündung Basilikastraße sich eine Verkehrsqualität mit der Qualitätsstufe „A“ ergibt, die als ausgezeichnet bewertet wird. Für die Einmündung Parkplatz Toom/Penny wird die Verkehrsqualität mit der Qualitätsstufe „D“ als „ausreichend“ bewertet. Für diese schlechtere Bewertung ist in diesem Bereich der Linkseinbieger verantwortlich. Für den Rechtseinbieger ergibt sich bereits die Qualitätsstufe „B2 (gut)“. Insgesamt ergibt sich somit auch nach Ansiedlung des Discountmarktes eine Verkehrsqualität, die nicht zu einer deutlichen Verschlechterung gegenüber der heutigen Situation führt.

Die Andienung des Discountmarktes ist gegenüber der in der angesprochenen Veranstaltung vorgestellten Situation nochmals verändert worden. Sie liegt nunmehr parallel zur Basilikastraße und ist damit so positioniert, dass – unter Einbeziehung der östlich angrenzenden Stellplatzanlage und der Zufahrtsmöglichkeit über den Toom-Parkplatz – die Andienung vollständig über die Osnabrücker Straße abgewickelt werden kann. Ein Durchfahren der Basilikastraße in Richtung Bevergerner Straße ist nicht notwendig.

Da das genannte Verkehrsgutachten belegt, dass die Verkehrsanbindung insgesamt gesichert ist, wird der Forderung auf Einstellung des Änderungsverfahrens nicht entsprochen.

**1.6 x, Basilikastraße 83, 48429 Rheine;**  
Schreiben vom 11. November 2010

Abwägungsempfehlung:

Der Anregung hinsichtlich der Verkehrsführung in der Basilikastraße wird in der folgenden Weise entsprochen: Der nördliche Teil der Straße wird für den Zweirichtungsverkehr freigegeben, um die Möglichkeit für Kunden und für die Andienung des Discountmarktes zu schaffen, sowohl die Anfahrt als auch die Abfahrt in Richtung Osnabrücker Straße zu nehmen. Der südliche Teil der Basilikastraße wird – wie bisher – als Einbahnstraße in Richtung Bevergerner Straße verbleiben. An der Schnittstelle wird sowohl durch verkehrslenkende Maßnahmen – Aufstellung von Durchfahrtsverbotschildern bzw. Freigabe nur für Anlieger – und durch bauliche Maßnahmen – Einengung der Fahrbahn, Einbau von Bodenschwellen – dass Durchfahren in südlicher Richtung verhindert.

Der Änderungsentwurf enthält keine Festsetzung für eine Grünfläche, vermutlich bezieht sich die Anregung auf die südlich des geplanten Discountmarktes verblei-

bende nicht überbaubare Grundstücksfläche. Der Eigentümer der Fläche bzw. der Betreiber des Marktes wird aus eigenem Interesse dafür sorgen, dass kein freier Zugang zu dieser Fläche entsteht, um die in der Anregung genannten Nutzungen (u.a. Hundetoilette, Vermüllung) zu verhindern.

Zwischenzeitlich ist eine Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben des Aldi-Marktes an der Osnabrücker Straße erstellt worden, die sich mit der angesprochenen Problematik der Verkehrsanbindung befasst.

Als Grundlage des Gutachtens wurde die generell bestehende Verkehrsregelung im Untersuchungsraum beibehalten. Die Basilikastraße bleibt generell Einbahnstraße, sie wird lediglich im nördlichen Teilabschnitt für den Zweirichtungsverkehr geöffnet, um sowohl dem Andienungs- als auch dem Kundenverkehr die Möglichkeit zu bieten, direkt in Richtung Osnabrücker Straße abzufahren. Zusätzlich wurde die Schaffung einer Verbindung zwischen der Stellplatzanlage östlich der Basilikastraße und des Toom-Baumarkt-Parkplatzes berücksichtigt. Als Kundenfrequenz wurde ein Wert von 1.250 Kunden/Tag angenommen, wobei bei der Berechnung unterstellt wird, dass 70% der Kunden mit einem PKW anfahren. Hieraus errechnet sich für die gezählte Spitzenstunde zwischen 16:15 und 17:15 Uhr eine Belastung mit 60 PKW/h jeweils im Ziel- und Quellverkehr.

Unter diesen genannten Prämissen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass für die Einmündung Basilikastraße sich eine Verkehrsqualität mit der Qualitätsstufe „A“ ergibt, die als ausgezeichnet bewertet wird. Für die Einmündung Parkplatz Toom/Penny wird die Verkehrsqualität mit der Qualitätsstufe „D“ als „ausreichend“ bewertet. Für diese schlechtere Bewertung ist in diesem Bereich der Linkseinbieger verantwortlich. Für den Rechtseinbieger ergibt sich bereits die Qualitätsstufe „B2 (gut)“.

Insgesamt ergibt sich somit auch nach Ansiedlung des Discountmarktes eine Verkehrsqualität, die nicht zu einer deutlichen Verschlechterung gegenüber der heutigen Situation führt. Die Anlage eines Minikreisels im Bereich der Zufahrt zum Toom-Baumarkt-Parkplatz ist deshalb nicht notwendig und zudem auch wegen des fehlenden Platzes im öffentlichen Straßenraum nicht möglich.

Die angesprochene Öffnung des Tores/Bereitstellung der Wegeführung über das Werk VI Gelände wird auf Grund der bestehenden Höhendifferenz für verkehrstechnisch problematisch angesehen: die bestehende Differenz würde insbesondere für Radfahrer zu verkehrsgefährdenden Verhältnissen im Einmündungsbereich zur Bevergerner Straße führen, da durch den großen Höhenversprung die Fahrgeschwindigkeit so ansteigt, dass ein Abbiegen in die Bevergerner Straße vermehrt zu Gefahrensituationen führen würde.

Der geforderte Kreisverkehr Basilikastraße/Bevergerner Straße liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung. Die Prüfung der Einrichtung eines entsprechenden Kreisverkehrs wird an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet. Die ggf. sich hieraus ergebende Realisierung des Verkehrsbauwerkes kann jedoch nicht im laufenden Änderungsverfahren erfolgen, da die betroffene Fläche außerhalb des Geltungsbereiches liegt.

**1.7 x, Basilikastraße 63, 48429 Rheine;**  
Schreiben vom 13. November 2010

### Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass es sich bei dem projektierten Standort für einen Discountmarkt um einen Standort handelt, an dem bis zum Jahre 2007 bereits ein entsprechender Markt betrieben worden ist. Bezüglich der geplanten Größe unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit handelt es sich um einen grundsätzlich wohnverträglichen Markt. Entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden zur Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln Standorte gesucht, die eingebettet sind in eine Wohnumgebung, um eine wohnungsnahe Versorgung zu sichern. Der Standort an der Basilika bietet in diesem Zusammenhang ideale Voraussetzungen, da zum einen ein Standort vorliegt, der von Wohnbebauung umgeben ist, zum anderen aber auch die Erreichbarkeit durch die Lage an der Osnabrücker Straße als innerörtliche Hauptverkehrsader gesichert ist.

Bezüglich der Bereitstellung von Stellplätzen wird im Rahmen der Erteilung einer möglichen Baugenehmigung auf die Bereitstellung der notwendigen Stellplätze geachtet. Auf der Ebene der Bebauungsplanänderung werden mit der Ausweisung einer Stellplatzanlage auf der Ostseite der Basilikastraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die Stellplatzfrage zu lösen. Die Verbindung zum Toom-Baumarkt erfolgt nicht, weil der Discountmarkt die notwendigen Stellplätze nicht selbst bereitstellen kann, sondern dient vielmehr der Möglichkeit, Synergieeffekte zu nutzen, sodass Besucher des Toom-Baumarktes auch direkt den Discountmarkt anfahren bzw. erreichen können.

Der Anregung bezüglich der Öffnung einer Wegeverbindung über das Gelände des Toom-Baumarktes in Richtung Bevergerner Straße wird insofern entsprochen, als diese Öffnung generell nicht erfolgt. Damit werden die angesprochenen Verkehrsgefährdungen – insbesondere für Radfahrer – ausgeschlossen.

Bezogen auf die Verkehrsbelastung der Basilikastraße erfolgt durch die Realisierung der Planung keine unzumutbare Mehrbelastung durch Verkehrsemissionen. Die Verkehrsführung wird so erfolgen, dass ein Durchfahren der Basilikastraße durch Beschilderungen und baulichen Maßnahmen weitestgehend verhindert werden kann. Der Verkehrsgutachter geht in seiner Analyse davon aus, dass maximal 40 PKW-Fahrzeuge pro Tag als Mehrbelastung die Basilikastraße durchfahren, dass sind im Mittel pro Stunde weniger als 2 Fahrzeuge. Diese Frequentierung ist auch für einen verkehrsberuhigten Bereich akzeptabel.

#### **1.8 x, Föhrenweg 5, 48429 Rheine;** Schreiben vom 11. November 2010

### Abwägungsempfehlung:

Der Anregung wird entsprochen, die Durchfahrbarkeit der Basilikastraße wird durch Beschilderung für den Durchgangsverkehr gesperrt. Zusätzlich wird die Durchfahrt durch bauliche Maßnahmen erschwert.

#### **1.9 x, Basilikastraße 91, 48429 Rheine;** Schreiben vom 25. November 2010

### Abwägungsempfehlung:

Bezüglich der Notwendigkeit der Ansiedlung eines Discountmarktes wird auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine verwiesen. Dieses Konzept verfolgt u.a. das Ziel, eine wohnungsnah Grundversorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Dabei finden auch die sich ändernden Kaufgewohnheiten bzw. das sich ändernde Kaufverhalten der Verbraucher sowie der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel Berücksichtigung. Die Aktivierung des aufgegebenen Discountmarktes folgt der Tendenz, dass auch die wohnungsnah Versorgung mit Lebensmitteln auf immer größeren Verkaufsflächen der einzelnen Geschäfte stattfindet. Die angesprochene Tendenz der Aufgabe von kleineren und mittleren Lebensmittelgeschäften hat vielfache Ursachen, die hier nicht eingehend dargestellt werden können. Es ist jedoch in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass die Tendenz zu größeren Einheiten auch im Kaufverhalten der Konsumenten begründet ist, die die entsprechenden Geschäfte bevorzugt aufsuchen und kleinere Geschäftseinheiten tendenziell meiden.

Die Frage nach der Art der Beschäftigungsverhältnisse im Einzelhandel ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Es ist generell im Einzelhandel üblich, mit Teilzeitkräften zu arbeiten, unabhängig von der Betriebsform. Damit wird es möglich, auf die stark schwankenden Einkaufszeiten zu reagieren. Auch besteht vielfach der Wunsch nach Teilzeitbeschäftigung.

Bezogen auf die Verkehrsbelastung der Basilikastraße erfolgt durch die Realisierung der Planung keine unzumutbare Mehrbelastung durch Verkehrsemissionen. Die Verkehrsführung wird so erfolgen, dass ein Durchfahren der Basilikastraße durch Beschilderungen und baulichen Maßnahmen weitestgehend verhindert werden kann. Der Verkehrsgutachter geht in seiner Analyse davon aus, dass maximal 40 PKW-Fahrzeuge pro Tag als Mehrbelastung die Basilikastraße durchfahren, dass sind im Mittel pro Stunde weniger als 2 Fahrzeuge. Diese Frequentierung ist auch für einen verkehrsberuhigten Bereich akzeptabel und führt nicht zu unzumutbaren Belästigungen der Anwohner der Basilikastraße.

Das städtebauliche Konzept, das der Bebauungsplanänderung zu Grunde liegt, sieht keine Stellplätze in direkter Nähe zur Basilika vor. Vielmehr werden die Stellplätze auf der Ostseite der Basilikastraße projektiert, wo sie durch das geplante Wohn- und Geschäftshaus von der Basilika abgeschirmt werden.

Der Ersatz des zurzeit in der Örtlichkeit vorhandenen desolaten Gebäudes, das vormals einem Discountmarkt diente, durch einen architektonisch ansprechenden Neubau wird zu einer Aufwertung des Umfeldes der Basilika und der Osnabrücker Straße im angesprochenen Bereich führen.

Die Regelung von langfristigen Mietverträgen ist nicht Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 186. Hier ist vielmehr auf das einschlägige Mietrecht zu verweisen. Es besteht keine Möglichkeit, für die Realisierung von privaten Vorhaben, zu denen die projektierte Aktivierung des Discountmarktes gehört, das öffentlich-rechtliche Instrumentarium einer Enteignung einzusetzen. Die Realisierung des Vorhabens ist nur privatrechtlich zu regeln.

Bei der Stadt Rheine liegen keine Untersuchungen bezüglich des vom Einwender vorgetragenen Zusammenhanges zwischen der Schließung von Einzelhandelsge-

schäften und der Vernichtung von Arbeitsplätzen durch Filialdiscounter vor. Die Klärung dieser Fragestellung kann auch nicht Gegenstand der Änderung eines Bebauungsplanes sein, da hier auf gesamtwirtschaftliche Tendenzen – wie etwa der Ausweitung der Verkaufsflächen je Einwohner und der Verringerung des Umsatzes pro Quadratmeter Verkaufsfläche – eingegangen werden müsste, die von Bauleitplanverfahren nicht direkt gesteuert werden können.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen den Neubau Widerspruch eingelegt wird. Es wird festgestellt, dass der Neubau nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist, sondern die Bauleitplanung lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung schafft. Sofern direkt gegen den Neubau vorgegangen werden soll, ist als rechtliche Möglichkeit auf die Beklagung der Baugenehmigung zu verweisen.

### **1.10 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. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB**

### **2.1 Kreis Steinfurt, Der Landrat, 48563 Steinfurt** Stellungnahme vom 10. November 2010

#### Abwägungsempfehlung:

##### Immissionsschutz:

Das angesprochene Gutachten liegt zwischenzeitlich vor und wird dem Kreis Steinfurt im Rahmen der ggf. durchzuführenden Offenlage der Planänderung zur Verfügung gestellt.

##### Bodenschutz, Abfallwirtschaft:

Den vorgetragenen Anregungen wird in der Weise gefolgt, als ein entsprechender Hinweis in den Planentwurf aufgenommen wird.

### **2.2 Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen** Stellungnahme vom 22. 11. 2010

#### Abwägungsempfehlung:

Der Anregung wird in der Weise gefolgt, als dass ein entsprechender Hinweis in den Änderungsentwurf aufgenommen wird.

### **2.3 Sonstige Stellungnahmen**

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

## **II. Offenlegungsbeschluss**

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 186, Kennwort: "Osnabrücker Straße – Werk IV", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung öffentlich auszulegen ist.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Gegen diese Bebauungsplanänderung ist ein Normenkontrollantrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der o.g. Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

im Norden: durch die Südseite der Osnabrücker Straße,

im Osten: durch eine im Abstand von ca. 5,00 m verlaufende Parallele zur östlichen Grenze des Flurstücks 382 in nördlicher Richtung das Flurstück 705 durchschneidend,

im Süden: durch eine Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 382 in östlicher Richtung, durch die nördliche Grenze des Flurstücks 382, durch die Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 224 in östlicher Richtung das Flurstücke 218 (Basilikastraße) durchschneidend, durch die südliche Grenze des Flurstücks 224,

im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 224, 223, 222 und 356.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 170, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

5. **17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 d,  
Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine**  
**I. Änderungsbeschluss**  
**II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**  
**Vorlage: 125/11**

01:14:59

**Beschluss:**

**I. Änderungsbeschluss**

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB den Bebauungsplan Nr. 10 d, Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zu ändern.

Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten dieses Planes im Wege der Berichtigung, ohne weiteren politischen Beschluss angepasst.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1572,  
im Osten: durch Straße „An der Stadtkirche“,  
im Süden: durch die in der Örtlichkeit vorhandene Kirchhofsmauer auf dem Flurstück 1572,  
im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 1391.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 122, Gemarkung Rheine-Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

## **II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**

Diese Bebauungsplanänderung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Sie setzt eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha fest.

Diese Bebauungsplanänderung begründet oder bereitet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen vor. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete).

Mit der Erfüllung der oben genannten Voraussetzungen kann diese Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Trotz Verzichtsmöglichkeit erfolgt eine frühzeitige Unterrichtung und Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung planbedingter Umweltauswirkungen wird abgesehen. Die Eingriffe, die auf Grund der Änderung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; damit entfällt die Ausgleichsverpflichtung.

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB für die 17. Änderung) des Bebauungsplanes Nr. 10 d, Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen ist.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung soll durch eine ortsübliche Bekanntmachung in der Presse mit anschließender 3-wöchiger Anhörungsgelegenheit im Fachbereich Planen und Bauen/Stadtplanung der Stadt Rheine erfolgen. Während dieser Anhörung ist allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

6. **13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h,  
Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine**  
I. **Vorstellung der Vorgehensweise zur Verträglichkeitsuntersuchung/Handel der Ems-Galerie**  
II. **Beschlussvorschlag/Empfehlung**  
Vorlage: 197/11

01:16:46

Frau Hagemann vom Büro Junker und Kruse stellt die Vorgehensweise für die städtebauliche Wirkungsanalyse eines Einkaufszentrums in Rheine vor. (Die Präsentation dazu ist als Anlage der Niederschrift beigelegt)

Im Anschluss an die Vorstellung klärt Frau Hagemann einige Nachfragen aus dem Ausschuss zu den Auswirkungen. Sie verweist ansonsten auf das Gesamtgutachten, welches am 21.06.2011 im Ausschuss vorgestellt werden soll.

**Beschluss:**

**I. Vorstellung der Vorgehensweise zur Verträglichkeitsuntersuchung/Handel der Ems-Galerie**

Das Büro Junker + Kruse, Dortmund, ist beauftragt worden, die Verträglichkeit der geplanten Ems-Galerie in Bezug auf Auswirkungen auf den Handel zu untersuchen. Dabei sind sowohl die Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche der Stadt Rheine als auch auf die von Nachbarkommunen zu analysieren. In der heutigen Sitzung werden seitens des beauftragten Büros die hierzu notwendigen Verfahrensschritte vorgestellt und der Aufbau der Analyse erläutert.

**II. Beschlussvorschlag/Empfehlung**

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ nimmt die Ausführungen zum Aufbau der Verträglichkeitsuntersuchung zustimmend zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**7. Einwohnerfragestunde (spätestens um 19:00 Uhr)**

01:42:00

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

**8. Anfragen und Anregungen**

01:42:24

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

---

Horst Dewenter  
Ausschussvorsitzender

---

Anke Fischer  
Schriftführerin