

Vorlage Nr. 230/11

Betreff: **16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine**
Kennwort: "Ems-Galerie"

I. Beratung der Stellungnahmen

1. **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**
2. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

II. Offenlegungsbeschluss

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"			28.09.2011	Berichterstattung durch:		Herrn Kuhlmann Herrn Schröer Herrn Aumann		
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehrh.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

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

Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des IEHK

Leitprojekte 10, 17, 16, 26, 4 und 11: Vitale Innenstadt, Brachflächenentwicklung, Qualifizierungsstrategie zur Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung „Für jeden Betrieb der richtige Standort, Qualitätsoffensive Städtebau und Architektur, Innovativer und mittelstandsfreundlicher Wirtschaftsstandort Rheine, Zukunftsfähiger Wohnungsmarkt Rheine

Finanzielle Auswirkungen

- ☐ Ja ☒ Nein
☐ einmalig ☐ jährlich ☐ einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge
Aufwendungen

Investitionsplan

Einzahlungen
Auszahlungen

Finanzierung gesichert

- ☐ Ja ☐ Nein
 durch
☐ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt
☐ Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt
☐ sonstiges (siehe Begründung)

mittelstandsrelevante Vorschrift

- ☒ Ja ☐ Nein

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

In zentraler Lage der Stadt Rheine soll ein Quartier, das gegenwärtig erhebliche städtebauliche Missstände aufweist, funktional und städtebaulich aufgewertet werden. Die Aufwertung des Bereiches „Im Coesfeld“ umfasst dabei sowohl die Aktivierung von Brachflächen bzw. untergenutzten Bereichen als auch die Aufwertung der Innenstadt durch attraktive Handelsnutzungen, die mit Wohnen und Büroflächen kombiniert werden können. Für einzelne Teilflächen ist in der Vergangenheit versucht worden, eine Aufwertung zu erzielen. Diese Versuche sind jedoch aus unterschiedlichsten Gründen gescheitert. Es hat sich gezeigt, dass nur ein ganzheitlicher Ansatz zur Entwicklung des Quartiers Aussicht auf Erfolg hat.

Nunmehr hat ein Projektentwickler die Voraussetzungen für eine Entwicklung des gesamten Quartiers geschaffen. Kernstück der projektierten Entwicklung soll die Realisierung der „Ems-Galerie“ sein. Diese Galerie wird ein Einkaufszentrum mit maximal 14.000 m² Verkaufsfläche aufnehmen, ergänzt wird dieses Angebot durch gastronomische Betriebe auf ca. 2.000 m² sowie Wohnungen und Büronutzungen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Flächen für den Bereich als gemischte Baufläche/Kerngebiet bzw. Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Die genannte Darstellung (Kerngebiet) lässt zwar grundsätzlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Einkaufszentrum zu, jedoch ohne die im vorliegenden Fall notwendigen Steuerungsmöglichkeiten der maximal zulässigen Gesamt-Verkaufsfläche. Die notwendige Prüfung, ob sich das Vorhaben räumlich-funktional in die Siedlungsstruktur der Stadt Rheine einfügt, ist nur möglich, wenn insbesondere eine maximale Größenordnung vorgegeben wird. Diese Vorgabe ist ebenfalls Voraussetzung, um mögliche Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche der Stadt Rheine als auch auf benachbarte Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB prüfen zu können.

Gegenüber der bisher vorgesehenen Anbindung der „Ems-Galerie“ mit einer separaten Rechtsabbiegespur über das Grundstück „Bote Veit“ direkt an den Kardinal-Galen-Ring hat sich eine Änderung ergeben: Die separate Rechtsabbiegespur wird zugunsten einer Rechtsabbiegespur im Straßenraum der Münsterstraße aufgegeben. Der hierfür notwendige Platzbedarf wird durch ein weiteres Zurückspringen der Gebäudezeile auf der Ostseite der Münsterstraße (Gebäude vormals „Buchholz“) bereitgestellt. Zu dieser neuen Verkehrserschließung wird das Planungsbüro IPW, Herr Ramm, direkt in der Sitzung berichten. Diese neue Verkehrsführung ist bereits in die Abwägung und die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung eingearbeitet worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, zur öffentlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, hat vom 30. Juni 2011 bis einschließlich 21. Juli 2011 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Zusätzlich wurde eine öffentliche Bürgerversammlung am 4. Juli 2011 in der Stadthalle Rheine durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte bis zum 4. August 2011. Mit der Unterrichtung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB wurden diese zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB 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 Offenlegungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Flächennutzungsplanänderung (Anlage 3) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt ist.

Ausschnitte aus dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2; Alt-Neu-Gegenüberstellung).

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

I. Beratung der Stellungnahmen

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

1.1 Niederschrift über die Bürgerversammlung zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes; Kennwort: „Ems-Galerie“ und zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ am Montag, 4. Juli 2011 in der Stadthalle Rheine, 18:00 bis 20:00 Uhr

Als erstes macht Herr x deutlich, dass er mittlerweile ein glühender Verfechter der Ems-Galerie sei; er sieht das Projekt als Notwendigkeit an. Allerdings möchte er von Herrn Kruse wissen, warum die Umsatzumverteilungen in den umliegenden Gemeinden und in der Innenstadt von Stadt Rheine unterschiedlich gewichtet werden.

Vom Gutachter Kruse, Büro Junker und Kruse, Dortmund, wird dazu angemerkt, dass es eigentlich keine unterschiedliche Gewichtung gebe. Er erklärt, dass die Stadt Rheine die Abwägungen zu den Bauleitplanverfahren machen müsse. Die Stadt Rheine dürfe nicht die planungsrechtlichen Grundlagen für das Projekt schaffen und dabei eine gravierende Umsatzumverteilung zulasten der Zentren in den Nachbargemeinden insbesondere z.B. in Emsdetten einfach in Kauf zu nehmen. Hier seien bestimmte Grenzen zu beachten. Einen größeren Spielraum habe der Rat der Stadt allerdings bei der Abwägungsentscheidung zu den Auswirkungen der Umverteilung in den eigenen Zentren.

Ein Bürger bedauert, dass es in der Innenstadt von Rheine keinen Lebensmittelmarkt gibt. Des Weiteren möchte er Einzelheiten zu der vorhandenen Hochwasserschutzmauer wissen.

Herr Kuhlmann erklärt Einzelheiten zur Hochwasserschutzmauer, die teilweise durch mobile Elemente im Bereich der Emsgalerie – ohne eine Verschlechterung des Schutzniveaus – ersetzt werden könne. Zum Lebensmittelmarkt kann er berichten, dass dieser geplant sei.

Von Herrn x kommt die Frage, warum die Fassade zum Kardinal-Galen-Ring auf den Ansichten nicht gezeigt werde. Alle anderen Fassaden seien sichtbar gemacht. Aus seiner Sicht sei auch die Fassade zum Ring hin sehr wichtig und sollte auch vorgestellt werden. Er möchte wissen, wie diese Fassade aussehen soll.

Diese Frage kann vom Investor, Herrn Klaas, noch nicht beantwortet werden. Allerdings solle auch die Fassade zum Kardinal-Galen-Ring hin als Vorderseite gesehen werden; jedoch sei man noch in der Vorplanung, es gäbe noch sehr viel zu tun und dazu gehöre auch die Fassade zum Kardinal-Galen-Ring. Dazu ergänzt Herr Kuhlmann, dass auch diese Fassadenseite noch in den Fokus gebracht werde.

Herr x kann sich vorstellen, dass die Rheinenser, die in der Innenstadt Eigentum besitzen, Umverteilungsängste hätten. Er möchte konkret wissen, ob Läden in der Innenstadt bald leerstehen könnten.

Herr Kruse macht deutlich, dass es sowohl positive als auch negative Effekte durch den Bau der Ems-Galerie geben werde. Es könne zu Umzügen aber auch zu Schließungen kommen. Insgesamt wirkt sich die Ems-Galerie aber sehr positiv für Rheine aus. Dies sei gerade das Thema der Begutachtung durch das Büro Junker & Kruse.

Herr Aumann ergänzt dazu, dass die Ems-Galerie einen sehr wertsteigernden Effekt haben könne. Man werde sich außerdem der ganzen Innenstadt widmen; dies tue die Stadt auch aktiv mit dem aktuellen Rahmenplanprozess. Im Sinne eines Handlungskonzeptes werde aufbauend auf einer umfassenden Bürger- und Akteursbeteiligung der Rahmenplan entwickelt.

Herr x spricht die Verkehrsführung von der Münsterstraße aus an. Durch die zusätzliche Rechtsabbiegespur müsse der Bote Veit umgesetzt werden. Er möchte zudem noch wissen, was mit den vorhandenen Bäumen geschehen würde.

Mit diesem Thema müsse sich die Verwaltung laut Herrn Kuhlmann noch im Detail auseinandersetzen und für den Boten Veit werde noch ein neuer Standort in der Nähe des jetzigen Standortes gesucht.

Von Herrn x kommen Bedenken, weil die EWG das Projekt Ems-Galerie zu stark unterstütze. Er regt an, dass die EWG sich genau so intensiv um neue Mieter für das Hertie-Gebäude bemühen solle.

Hierzu erklärt Herr Kuhlmann, dass die EWG sich ebenso intensiv um neue Mieter für das Hertie-Gebäude bemühe; jedoch sei die Kommunikation mit dem dahinter

stehenden Immobilienkonzern sehr schwierig. Auch biete der Prozess Ems-Galerie die Chance eine seit vielen Jahren bestehende Brache zu reaktivieren.

Frau x möchte wissen, ob bei den Schallschutzuntersuchungen auch die von der Ems-Galerie aus gesehen auf der anderen Seite des Kardinal-Galen-Ringes gelegene Seniorenwohnanlage berücksichtigt worden sei. Sie möchte wissen, ob das Gutachten aussagt, dass es dort eventuell auch lauter werden könnte.

Darauf antwortet Herr Wodniok, dass die Seniorenwohnanlage neben der „Gelben Villa“ zwar außerhalb des Planbereiches liege, trotzdem aber mit untersucht wurde. Der Bereich der „Gelben Villa“ sei bereits mit Schallschutzmaßnahmen ausgestattet, bei dem Gebäude der „Roten Villa“ werden Schallschutzmaßnahmen – soweit erforderlich – getroffen. Unter diesen Voraussetzungen seien die Lärmimmissionen verträglich.

Auf die Frage von Herrn x, wie Rheine aufgestellt sei, ob es zuviel oder zuwenig Verkaufsfläche in der Innenstadt gebe, antwortet Herr Kruse, dass die Verkaufsfläche in Rheine mit „ausreichend“ bewertet werden müsse. Der Einzelhandel in Rheine habe in der Summe eine positive regionale Ausstrahlung. Es gebe allerdings auch ablesbare Mängel. Bestimmte, am Markt nachgefragte Flächengrößen im mittleren Bereich habe Rheine nicht anzubieten. Herr Kruse bezeichnet Rheine insgesamt als gut aufgestelltes, starkes Mittelzentrum.

Für den Stadtteilbeirat Innenstadt spricht Herr x als Vorsitzender den Klimaschutz an, der nach Ansicht des Stadtteilbeirates bei dem Projekt der Ems-Galerie eine wichtige Rolle spielen könne. Es sollten die Aspekte des Klimaschutzes und auch des Naturschutzes beachtet werden. Er übergibt schriftliche Ausarbeitungen zum Natur- und Klimaschutz an die Bürgermeisterin und Herrn Klaas.

Herr x möchte wissen, wie weit die Flächensicherung durch den Investor sei und wie die städtebauliche Verträglichkeitsstudie aussehen würde.

Herr Kruse stellt noch einmal klar, dass es aus seiner Sicht, wie er auch schon in seinen Ausführungen erläutert habe, zu Umsatzverteilungen kommen werde. Welche Ladenlokale davon betroffen sein werden, könne er natürlich heute noch nicht sagen.

Zu der Frage der Flächensicherung erläutert Herr Klaas, dass er Zugriff auf fast alle Grundstücke habe. Teilweise stünden Ankäufe kurz vor dem Abschluss. Es seien zum Teil schwierige Verhandlungen gewesen, weil es in dem Bereich viele Eigentümer gebe, aber er sei sich sicher, dass er für die restlichen Flächen auch noch erfolgreich Verträge abschließen könne.

Herr Dr. x sieht das Projekt zum Bau der Ems-Galerie sehr positiv. Er habe auch schon in Münster gelebt und ist der Meinung, das Leben an der Ems werde hier in Rheine nicht recht gelebt. Er möchte wissen, wie es rund um die Ems-Galerie in den Abendstunden aussehen würde, wie lange die Geschäfte geöffnet seien, wie lange sich die Gäste in dem Komplex aufhalten werden, um auch die Gastronomie gut betreiben zu können wie sehe das Ganze am Wochenende aus.

Dazu kann Herr Klaas sagen, dass die Öffnungszeiten für alle in der Ems-Galerie ansässigen Mieter einheitlich festgelegt würden. Gleichzeitig hofft er, dass die übrigen Geschäfte in der Innenstadt sich daran beteiligen. Es sollten längere und einheitlichere Öffnungszeiten sein als sie jetzt in der Innenstadt herrschten. Bezüglich der Gastronomie gebe es allerdings auch gesetzliche Regelungen, die eingehalten werden müssten, allerdings werde genutzt, was rechtlich möglich sei.

Herr x befürchtet, dass die Kaufkraft in Rheine weiter schwinde, weil eventuell die Bundeswehr aus Rheine abgezogen würde.

Herr Kuhlmann entgegnet, dass dies zum jetzigen Zeitpunkt reine Spekulation sei. Allerdings seien die möglichen Auswirkungen zu vernachlässigen, da zum Einen nicht alle denkbaren Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt quantifizierbar seien und zum Anderen nur ein Teil der Beschäftigten im Bundeswehrbereich in Rheine auch leben würde.

Da die Emsstraße vor nicht allzu langer Zeit neu gepflastert wurde, möchte Herr x wissen, ob nach Fertigstellung der Ems-Galerie schon wieder eine neue Pflasterung erforderlich werde.

Dieses Detail sei im jetzigen Entwurfsstadium noch nicht abschließend zu beurteilen, antwortet Herr Kuhlmann. Zunächst könne davon ausgegangen werden, dass die Emsstraße nicht neu gestaltet werden müsse. Diese Frage spiele aber im Rahmenplanprozess vielleicht noch eine Rolle.

Nachdem ein Bürger nach dem weiteren Zeitplan für das Projekt fragt, erläutert Herr Klaas, dass in Kürze der Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Abt. Archäologie, seine Arbeit aufnehmen und Grabungen durchführen werde.

Die Eröffnung der Ems-Galerie sei für Ende 2013/Anfang 2014 geplant.

Den weiteren Zeitplan für die Bauleitplanverfahren erläutert Herr Wodniok:

Zeitplan für die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort. „Ems-Galerie“

Beschluss Offenlage :	28. September 2011
Durchführung der Offenlage:	Mitte Oktober bis Mitte November
Feststellungsbeschluss:	13. Dezember 2011
Rechtskraft der Änderung:	März 2012

Zeitplan für die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: „Westliche Innenstadt“

Beschluss Offenlage:	16. November
Durchführung der Offenlage:	Anfang Dezember 2011 bis Anfang Januar 2012
Satzungsbeschluss	Februar/März 2012
Rechtskraft	März 2012

Auf die Frage von Frau x, wie viele zusätzliche Arbeitsplätze in der Ems-Galerie geschaffen werden, antwortet Herr Klaas, dass er mit 300 bis 400 zusätzlichen Arbeitsplätzen rechne.

Abwägungsempfehlung:

Die gestellten Fragen sind in der Bürgerversammlung ausreichend beantwortet worden; die Antworten von Herrn Klaas und Herrn Kruse werden als Meinung der Stadt Rheine übernommen, weitergehende Abwägungen sind nicht erforderlich. Lediglich bezogen auf die Frage nach dem Standort des „Bote Veit“ hat sich zwischenzeitlich eine Änderung ergeben: die bisher geplante separate Rechtsabbiegespur auf den Kardinal-Galen-Ring wird zugunsten einer im Straßenraum der Münsterstraße geführten Rechtsabbiegespur aufgegeben. Damit kann der Bote Veit am angestammten Standort verbleiben und muss nicht versetzt werden.

1.2 Einwohner Stadt Rheine, Sacharowstraße, 48432 Rheine;

33 E-Mails, eingegangen in der Zeit vom 17. – 22. 07. 2011

Anmerkung: Zur Vereinfachung werden die 33 Stellungnahmen unter der Ordnungsnummer 1.2 zusammengefasst und entsprechend der Anzahl durchnummeriert.

Inhalt:

1. *Die städtebauliche Verträglichkeitsstudie ist nicht mit dem bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept kompatibel.*
2. *Die Planung bezieht Flächen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ein und entspricht somit nicht dem bestehenden und maßgeblichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept.*
3. *Das Vorhaben ist nicht zulässig, weil die Parameter des bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht beachtet werden.*
4. *Der zentrale Versorgungsbereich in der Innenstadt nimmt schon heute eine übergeordnete Versorgungsfunktion in Rheine ein. Der Anteil der Verkaufsfläche dieses innerstädtischen Handels ist im Verhältnis zur Gesamtverkaufsfläche Rheines mit etwa einem Drittel als vergleichsweise hoch zu bezeichnen. Es sind alle Warengruppen vertreten. Insgesamt ist der Rheiner Innenstadt eine quantitativ wie qualitativ gute Angebotsstruktur zu attestieren. Eine Ausweitung wird somit zu Verlagerungen und/oder Schließungen nicht nur in der Innenstadt führen.*
5. *Bereits heute nimmt der großflächige Einzelhandel in Rheine im Rahmen der gesamtstädtischen Handelsstruktur eine prägende Stellung ein. Ein Anteil von ca. 60% der Gesamtverkaufsfläche entfallen auf großflächige Betriebe. Vor diesem Hintergrund ist eine Ausweitung und eine Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches nicht zulässig.*
6. *Die Betrachtung der räumlichen Verteilung der Betriebe als auch der entsprechenden Verkaufsflächen auf die einzelnen Rheiner Stadtteile zeigt, dass der quantitative Einzelhandelsschwerpunkt sich schon heute im Innenstadtbereich befindet. Eine Ausweitung der Verkaufsflächen im Innenstadtbereich wird daher zu Lasten anderer Versorgungsbereiche gehen. Die Sortimentsstruktur neben Bekleidung auch Lebensmittel wird dazu beitragen.*

7. *Die Analyse des Angebots zeigt, dass alle Warengruppen in Rheine ausreichend vertreten sind. Rein quantitativ gibt es keine Angebotsdefizite.*
8. *Die städtebauliche Verträglichkeitsstudie beinhaltet nicht einen möglichen Kaufkraft-Verlust durch die Schließung der Kaserne Bentlage für Rheine und das Umland. Das mittlere Transporthubschrauber-Regiment 15 ist mit seinen rund 1700 Soldaten und Zivilbeschäftigten eine wirtschaftliche Größe in Rheine und der Region. Die Bruttolohnsumme des Verbandes wird mit 51 Millionen Euro pro Jahr beziffert. Rund 49% der in der Theodor-Blank-Kaserne Beschäftigten wohnen in Rheine und Umgebung, etwa 48% in einem Umkreis von 45 Kilometern.*
9. *Die städtebauliche Verträglichkeitsstudie berücksichtigt nicht die Eingangsparameter des Gravitationsmodells.*
10. *Die vorliegende städtebauliche Wirkungsanalyse beinhaltet keine verlässliche Grundlagenermittlung für die Nachfragesituation. Es ist somit auf das bestehende Einzelhandels- und Zentrenkonzept abzustellen.*
11. *Das vorhandene Einzelhandels- und Zentrenkonzept liefert sowohl fundierte Bewertungsgrundlagen für Ansiedlungsfragen als auch mögliche Entwicklungsperspektiven und zeigt erforderliche (insbesondere baurechtliche) Handlungsnotwendigkeiten auf. Die mit der Planung vorgesehenen Anpassungen des zentralen Versorgungsbereiches sind im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine nicht vorgesehen und damit nicht zulässig.*
12. *Die geplante Ansiedlung eines Vollsortimenters ist zentrenschädlich und nicht zulässig.*
13. *Es gibt bislang keinen Nachweis, dass Ansiedlungsbegehren für ein gehobenes Bekleidungssortiment vorliegen, welches nicht in Rheine schon angeboten wird. Lediglich H&M beabsichtigt eine Verlagerung von der Emsstraße in die neue Ems-Galerie. Zudem will der Buchhandel Thalia von der Emsstraße in die Ems-Galerie verlagern. Bislang gibt es somit nur Verlagerungen innerhalb der Innenstadt statt Neuansiedlungen. Dieses wird zu weiteren Leerständen in der Innenstadt führen.*
14. *Mit Planung wird es negative Auswirkungen für die Beschäftigtenzahl im Handelsbereich geben, weil durch die Ansiedlung großflächiger Betriebe der beschäftigungs-intensive, kleinteilige Einzelhandel zur Betriebsaufgabe gedrängt wird.*
15. *Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 21. Juni den Startschuss gegeben für die notwendigen Änderungen von Bauleitplänen zur Verwirklichung der Ems-Galerie. Die gesetzte Frist entspricht nicht dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses und den Richtlinien des Rates der Stadt Rheine.*
16. *Die amtliche Bekanntmachung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine vom 25. Juni 2011 Kennwort Ems-Galerie – hier Ände-*

rungsbeschluss sowie Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung beruht auf dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses Planung und Umwelt der Stadt Rheine vom 21. Juni 2011- Die darin festgesetzte Frist umfasst jedoch nicht drei Wochen nach der öffentlichen Bürgerinformation.

- 17. Aufgrund der Größe des geplanten Centers wird es sehr wenig Wechselwirkung mit der Innenstadt geben.*
- 18. Durch diese Planung wird der Flächenverbrauch fortgeführt, statt bestehende Immobilien (Leerstände) in der Innenstadt, wie z.B. das ehemalige Hertie-Kaufhaus einer Nutzung zuzuführen.*
- 19. Das Schallschutzgutachten berücksichtigt nicht den geplanten Ausbau der Kreuzung am Ring und die damit verbundenen baulichen Veränderungen.*
- 20. Der Stellplatzbedarf für die Ems-Galerie wurde nicht nach den maßgeblichen Richtlinien der Bauordnung ermittelt.*
- 21. Die verwaltungsinternen Planungskosten werden nicht dem Investor und Projektentwickler in Rechnung gestellt.*
- 22. Für die verkehrliche Erschließung der Ems-Galerie ist Grunderwerb erforderlich. Die Kosten für den Grunderwerb sind nicht im Haushaltsplan der Stadt Rheine enthalten.*
- 23. Für die verkehrliche Erschließung der Ems-Galerie sind keine Haushaltsmittel im kommunalen Haushalt und der mittelfristigen Finanzplanung veranschlagt.*
- 24. Für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Haushaltsmittel im kommunalen Haushalt veranschlagt.*
- 25. Im Rahmen der öffentlichen Bürgerversammlung am 04. Juli 2011 hat ein Bürger zum Ausdruck gebracht, dass die Verwaltung keine Anstrengungen zur Revitalisierung der Fläche des ehemaligen Hertie Kaufhauses unternimmt. Das bestehende Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine zeigt auf, dass der Standort des ehemaligen Hertiekaufhauses wesentliche Bedeutung für die Innenstadt hat. Durch die vorrangige Ausweitung zusätzlicher Flächen, zudem außerhalb des zentralen Versorgungsgebietes, würde eine Revitalisierung der Fläche des ehemaligen Hertie-Kaufhauses zukünftig erschwert. Vor diesem Hintergrund sind alle Möglichkeiten auszuschöpfen, um parallel eine Revitalisierung der Fläche des ehemaligen Hertie-Kaufhauses zu realisieren. Insofern möge man die unten angeführte und verbindlich erklärte Zusicherung der Stadt umsetzen. (Anmerkung: Es wird seitens des Bürgers Bezug genommen auf einen Antrag nach § 24 GO NRW mit folgendem Inhalt: Der Hertie-Eigentümer soll Grundsteuern für das ehemalige Hertie-Kaufhaus nicht bezahlt haben. Vor dem Hintergrund der Haushaltslage und den beschlossenen Steuererhöhungen ist es nicht verständlich, dass diese Forderungen bislang nicht durchgesetzt werden. Die Stadt Rheine könnte – ähnlich wie in Bocholt oder Dinslaken – beim Amtsgericht eine Zwangsvollstreckung beantragen.*

Kommt der Eigentümer der Schuldentilgung nicht nach, könnte es ein Verfahren bis zur Zwangsversteigerung geben. Für Kaufinteressenten bestünde die Möglichkeit, in den Besitz der Immobilie zu kommen, von denen einige der Stadt Rheine Konzepte eingereicht haben. Ich rege daher nach § 24 GO NRW die Durchsetzung von Forderungen gegenüber dem Hertie-Eigner an. Auf diesen Antrag gab es bereits eine Rückmeldung mit folgendem Inhalt: Es wurde zugesichert, dass die Anregung von der Verwaltung als Optimierungsvorschlag für das Verwaltungshandeln angesehen wurde und die Stadt Rheine die Forderung des Antragstellers gegenüber dem Eigentümer der Hertie-Immobilie in Kürze durchsetzen wird.)

26. *Die Planung sieht den Rückbau der Hochwasserschutzmauer vor, obwohl im Zuge des Klimawandels die Extremereignisse zunehmen werden.*
27. *Der Rückbau der Hochwasserschutzmauer ist nicht zulässig.*
28. *Es liegt kein privatrechtlicher Gestattungsvertrag vor.*
29. *Es liegt kein städtebaulicher Vertrag vor.*
30. *Bezüglich der Dimensionierung des Projektes ist nur der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgeführte Rahmen zulässig.*
31. *Die Darstellung der Angebotssituation entspricht nicht dem aktuellen zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt. Die Karte beinhaltet Flächen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.*
32. *Die vorgenommene Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Implikationen der wettbewerbsrechtlichen Auswirkungen (mögliches Umschlagen absatzwirtschaftlicher in städtebaulich negative Auswirkungen entspricht nicht dem Urteil des OVG NRW vom 30. 09. 2009 (10 A 1676 / 08).*
33. *Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine hat am 21. Juni 2011 beschlossen, dass gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die 16. Änderung des Flächennutzungsplan Ems-Galerie der Stadt Rheine eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend der vom Rat der Stadt Rheine beschlossenen Richtlinien, d.h. öffentliche Bürgerversammlung und anschl. 3-wöchiger Anhörung, durchzuführen ist. Während dieser Anhörung ist allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.*

Die öffentliche Bürgerversammlung wurde am Montag, den 04. Juli 2011 entsprechend der Richtlinie des Rates durchgeführt. Die Frist endet somit frühestens am Freitag, den 22. Juni 2011.

Auf der Basis des § 3 Abs. 1 BauGB i.v.m. dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses Planung und Umwelt vom 21. Juni 2011 sowie der Richtlinie des Rates für die Durchführung von Öffentlichkeitsbeteiligungen an Planungen der Stadt Rheine vom 10. Oktober 1995 rege ich zum Planverfahren form- und fristgerecht an, dass kein gehobenes, sondern nur

mittleres Warensortiment vorgesehen ist. Dieses ist aus folgender Pressemitteilung vom 22. Juni 2011 der Münsterländischen Volkszeitung zu entnehmen: ...Diese Frage war die Einzige, die Klaas nicht konkret beantwortete. „Wir werden die gepflegte Mitte hier ansiedeln und wir werden sehr namhafte Marken hierhin bringen“, sagte der Lingener.“

Abwägungsempfehlung:

Zu 1-3, 11,

25, 30-31: Die Abgrenzung des nunmehr rd. fünf Jahre alten Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rheine (2006) orientiert sich an der tatsächlichen Nutzungssituation zum Zeitpunkt der Konzepterstellung; die aktuelle Planung stand zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes noch nicht zur Diskussion. Die wesentlichen Erschließungsbereiche des Standortes, südlich der Emsstraße und östlich der Münsterstraße, sind jedoch Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches. Allein dies ist für die Bewertung maßgeblich. In der Wirkungsanalyse von Junker und Kruse (2011, S. 48ff) wird die Kompatibilität mit dem – derzeit in Fortschreibung befindlichen – Einzelhandelskonzept umfassend thematisiert und bestätigt. Die Darstellung der Angebotssituation im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse bezieht sich auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt gemäß beschlossenem Einzelhandelskonzept.

Das Büro Junker und Kruse stimmt der Eingabe in dem Punkt zu, dass parallel zu Vorhabenrealisierung eine Revitalisierung der Hertie-Immobilien als sehr sinnvoll – und auch möglich – erachtet wird. Gleichwohl ist hierbei zu beachten, dass die kommunale Einwirkungsmöglichkeit begrenzt ist. Sofern der Eigentümer eine Entwicklung betreiben will, wird die Stadt Rheine ihn dabei unterstützen. Dies ist den Vertretern des Eigentümers mehrfach deutlich gemacht worden. Die EWG steht zudem in engem Kontakt mit dem Eigentümer.

Zu 4-7: Es ist zutreffend, dass die Gesamtstadt Rheine in vielen Branchen bereits über eine gute quantitative Angebotsausstattung verfügt, wobei sich vor allem in zentrenrelevanten Branchen ein Angebotschwerpunkt in der Innenstadt befindet. Hieraus ist jedoch nicht abzuleiten, dass keine Weiterentwicklung dieses Angebotes mehr möglich ist – vor allem mit Blick auf die Anbietervielfalt und die Qualität der Angebote.

Das prozentuale Verhältnis von großflächigem Einzelhandel zu kleineren Betrieben stellt für sich alleine genommen ohne Bezug zur räumlichen Verteilung keinen Maßstab für eine tragfähige Einzelhandelslandschaft dar. Generell ist der im Marktgeschehen zu beobachtende Trend zu größeren Verkaufsflächen pro Ladeneinheit ungebrochen. Die räumliche Verteilung von groß- und kleinflächigen Landeneinheiten im Stadtgebiet Rheine ist sehr stabil (s. aktuelles

EHZK). Es ist jedoch festzustellen, dass größere Flächenangebote in der Innenstadt fehlen.

In der Wirkungsanalyse von Junker und Kruse wurde insoweit dargelegt, dass durch das Planvorhaben eine Weiterentwicklung und Stärkung der Innenstadt – als dem Hauptzentrum der Stadt Rheine – an zentraler Stelle ermöglicht werden kann. Dies gilt u. a. im Hinblick auf die speziell im Kernbereich des zentralen Versorgungsbereiches bislang unterrepräsentierten größeren Betriebsstrukturen sowie qualitative Ergänzungen. Mögliche – partielle – Funktionseinschränkung untergeordneter zentraler Versorgungsbereiche sind mit dem Ziel der Stärkung des Hauptzentrums abzuwägen.

Zu 8: Zum aktuellen Zeitpunkt (Juli 2011) steht nicht fest, ob und falls ja, zu welchen Zeitpunkt und in welchem Umfang, die besagte Kaserne geschlossen wird. Mit einer Schließung vor dem Jahr 2014 ist nach aktuellem Informationsstand nicht zu rechnen. Ein Einbezug in die Auswirkungsanalyse ist aufgrund der Prognoseunsicherheit nicht sinnvoll. Zudem ist derzeit nicht seriös abzuschätzen, wie viel Kaufkraft durch die Soldaten am Standort Rheine wirklich am Ort jetzt schon gebunden werden kann.

Zu 9-10: Anregung 9 kann nicht nachvollzogen werden. Alle eingangs von Junker und Kruse (2011, S. 10) aufgeführten Eingangsparameter wurden in der Analyse berücksichtigt. Der Verträglichkeitsanalyse liegen belastbare und aktuelle sekundärstatistische Kaufkraftdaten der IBH, Köln (ehemals BBE, Köln) zugrunde. Die Angaben zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Einzelhandelskonzept basieren gleichermaßen auf sekundärstatistischen Daten der BBE, Köln.

Zu 12-14, 17 u. 32: Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist vor dem Hintergrund der Frequenzbringerfunktion für den Kernbereich der Innenstadt, in dem ein solcher Markt bislang nicht vorhanden ist, grundsätzlich positiv zu bewerten. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse von Junker und Kruse (2011, S. 55ff) wurde dargelegt, dass eine strukturelle Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche in Folge der Ansiedlung nicht zu erwarten ist. Die Wirkungsanalyse des Büros Junker und Kruse dient der Definition eines übergeordneten, quantitativen Entwicklungsrahmens für das Vorhaben. Um für die Stadt Rheine einen möglichst hohen Mehrwert zu generieren, sind durch Stadt und Investor weitere Anforderungen zu erfüllen. Hierzu zählt u. a. die Ergänzung des Bestandes durch neue Angebote, Betriebsformen und Betriebsgrößenstrukturen (vgl. Junker und Kruse 2001, S. 103f). Gleichzeitig sind realistischerweise aber auch Verlagerungen bestehender Betriebe bei einem entsprechenden Vorhaben nicht gänzlich auszuschließen. Sofern jedoch kein flächendeckendes Wegbrechen oder eine ersatzlose Verlagerung struktureller Anbieter eintritt, können die innerstädtischen Strukturen hiervon auch profitieren, wenn Verlage-

rungen dem Betriebserhalt am Standort Rheine, z. B. durch notwendige Betriebsgrößenanpassungen, dienen.

Die möglichen weitreichenden Folgewirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Innenstadt werden Gegenstand des aktuell begonnenen Rahmenplanverfahrens Innenstadt. In Form eines integrierten Handlungskonzeptes wird ein Maßnahmenkomplex erarbeitet, der sämtliche städtebaulich relevanten Faktoren berücksichtigt und den innerstädtischen Quartieren Aufwertungsmöglichkeiten aufzeigt.

Da am Standort die Etablierung von mittel- bis höherpreisigem Facheinzelhandel mit einer typischerweise relativ hohen Beschäftigungsintensität geplant ist, ist eine signifikant negative Beschäftigungsbilanz des Vorhabens in der Gesamtschau nicht zu erwarten. Für die Stadt Rheine selbst kann von einer positiven Arbeitsplatzbilanz ausgegangen werden.

Die Bewertung des Umschlagens der absatzwirtschaftlichen in städtebauliche Auswirkungen steht im Einklang mit dem Urteil des OVG NRW vom 30. 09. 2009. Dieses Urteil beschäftigt sich mit dieser Fragestellung im Falle einer geplanten Erweiterung eines EOC in der Stadt Ochtrup. Die in diesem Zusammenhang erstellte Verträglichkeitsanalyse wurde vom Gericht als wichtige Abwägungsgrundlage einer ausführlichen Bewertung unterzogen. Dieser Verträglichkeitsanalyse, die ebenfalls aus dem Büro Junker und Kruse stammt, liegt ein mit der Verträglichkeitsanalyse für das Vorhaben in Rheine vergleichbares methodisches Vorgehen bei der Bewertung des Umschlagens der absatzwirtschaftlichen in städtebauliche Auswirkungen zu Grunde. Dieses Vorgehen des Büros wurde vom OVG Münster in dem genannten Urteil bestätigt.

Zu 15., 16.

u. 33. tlw.: Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 21. Juni 2011 den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst. Dieser Beschluss wurde am 25. Juni ortsüblich – in der Münsterländischen Volkszeitung – bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis auf die dreiwöchige Frist zur Beteiligung – 30. Juni 2011 bis 21. Juli 2011. Auch der Hinweis auf die Informationsveranstaltung zum Bauleitplanverfahren in der Stadthalle am 4. Juli war in der amtlichen Bekanntmachung enthalten. Die Frist zwischen Bekanntmachung und Start der Beteiligung der Öffentlichkeit war mit 5 Tagen relativ kurz, es besteht jedoch keine gesetzliche Vorgabe für die Frist zwischen Veröffentlichung und Start des Verfahrens. Wie die große Anzahl von Besuchern der Veranstaltung am 4. Juli – mehr als zweihundert – belegt, war die Vorlaufzeit ausreichend, die Bürgerversammlung zur Ems-Galerie war mit Abstand die Informationsveranstaltung zu Bauleitplanverfahren mit den meisten Besuchern in den letzten Jahren. Der Aushang der Pläne erfolgte bereits zwei Arbeitstage vor der Bürgerversammlung, um wegen der Komplexität der Planinhalte bereits im Vorfeld der Info-Veranstaltung die Möglichkeit zu bieten, sich zu informieren und ggf. in der Veranstaltung konkrete Fragen stellen zu können, insbesondere an den Gut-

achter der Wirkungsanalyse, der an der Info-Veranstaltung teilgenommen hat. Da die Termine insgesamt ortsüblich rechtzeitig bekannt gemacht worden sind, ist die Beteiligung der Öffentlichkeit ordnungsgemäß abgelaufen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben.

- Zu 18.: Bei dem Areal für die Ems-Galerie handelt es sich um einen Bereich, der bereits vollständig überplant ist. Die Realisierung der durch rechtskräftige Bebauungsplaninhalte vorgezeichneten Bebauung ist jedoch in den letzten Jahren an verschiedenen Gründen gescheitert, so dass in weiten Teilen eine städtebaulich-funktionale Brachfläche entstanden ist. Die Aktivierung dieser Brache folgt dem generellen städtebaulichen Ziel, den Flächenverbrauch – insbesondere von freiem Landschaftsraum – durch die Wiedernutzung von Brachflächen zu minimieren. Dieses Ziel wird mit der Realisierung der Ems-Galerie erreicht. Zusätzlich laufen vielfältige Bemühen der Stadt Rheine – insbesondere auch der EWG – zur Aktivierung der angesprochenen Hertie-Immobilie. Es besteht großes Interesse von Akteuren aus dem Bereich des Einzelhandels, dieses Objekt wieder zu nutzen, diese Aktivitäten scheitern jedoch vorrangig an den beim Eigentümer bestehenden Vorstellungen bezüglich eines Verkaufserlöses bzw. der Miethöhe des Objektes. Mit weiteren Schritten auf dem Weg zur Vernetzung der Ems-Galerie und zur Erarbeitung des Rahmenplanes Innenstadt (beides zusammen als Bausteine für eine Qualitätsoffensive Innenstadt Rheine) ist mit einer deutlich besseren Vermarktungsmöglichkeit der Hertie-Immobilie zu rechnen.
- Zu 19.: Der schalltechnischen Beurteilung liegt der Entwurf für die Umgestaltung der Kreuzung Kardinal-Galen-Ring/Münsterstraße zu Grunde. Auch die neu geplante Rechtsabbiegespur aus der Münsterstraße über das Grundstück „Bote Veit“ ist berücksichtigt worden. Beleg hierfür ist insbesondere die Anlage 4 des betreffenden Gutachtens, in der die berücksichtigte Verkehrsführung eindeutig dargestellt ist. Zwischenzeitlich hat sich die Verkehrsführung insofern geändert, als die separate Rechtsabbiegespur zugunsten eines vierspurigen Ausbaus der Münsterstraße aufgegeben wird. Die gutachterlichen Aussagen zum Immissionsschutz behalten jedoch auch weiterhin Gültigkeit, wie eine Rücksprache beim Gutachterbüro ergab.
- Zu 20: Zum jetzigen Zeitpunkt lässt sich der Stellplatzbedarf entsprechend den Vorgaben der Landesbauordnung noch nicht eindeutig festlegen, da die tatsächlichen Verkaufsflächen und deren Aufteilung auf einzelne Branchen noch nicht eindeutig feststehen, diese werden erst im Rahmen der Prüfung zur Erteilung einer Baugenehmigung vorliegen. Erst im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung wird der Nachweis von notwendigen Stellplätzen exakt geprüft.
- Um im Vorfeld – ohne exakte Angabe der notwendigen Stellplätze – ein Verkehrsgutachten und eine schalltechnische Beurteilung des Vorhabens bearbeiten zu können, wurde das Verkehrsaufkommen

aus der Obergrenze der jeweiligen Verkaufsfläche der einzelnen Sortimente abgeleitet (vgl. Verkehrsuntersuchung „Ems-Galerie“ in Rheine, Ergebnisbericht, IPW, Wallenhorst, Mai 2011, Seite 9).

- Zu 21: Die Erhebung von Planungskosten erfolgt nach den einschlägigen Richtlinien des Rates der Stadt Rheine. Dabei werden bei Vorhaben, bei denen das Allgemeinwohl-Interesse überwiegt, keine Planungskosten erhoben. Im vorliegenden Fall steht die Quartiersentwicklung im Coesfeld im Vordergrund, die bereits seit mehreren Jahren als städtebaulich-funktionale allgemeine Aufgabe der Stadtentwicklung und Stadtplanung angesehen wird. Es wird deshalb – da das öffentliche Interesse zur Quartiersentwicklung eindeutig erste Präferenz genießt – auf die Erhebung von Planungskosten verzichtet.
- Zu 22, 23 und 24: Die Bereitstellung von Haushaltsmitteln zur Realisierung von Inhalten aus Bauleitplänen ist nicht Gegenstand des Aufstellungsverfahrens. Unabhängig davon wird der noch erforderliche Grunderwerb für Verkehrsflächen sowie die Herstellung von Verkehrsflächen im Rahmen des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages bzw. im Rahmen der Kaufverträge zu städtischen Flächen geregelt.
- Zu 25: Bereits unter Punkt 18 wird dargelegt, dass es vielfältige Aktivitäten der Stadt Rheine, insbesondere der EWG zur Aktivierung der Hertie-Immobilie gibt. Der angesprochene Sachverhalt – Beantragung einer Zwangsvollstreckung – liegt außerhalb der Regelungsmöglichkeit von Bauleitplänen, im Übrigen ist hier bereits eine Beantwortung durch die Stadt Rheine erfolgt.
- Zu 26 und 27: Wie in der Begründung ausgeführt, wird der Hochwasserschutz nicht zurückgenommen, vielmehr erfolgt eine Modifizierung. Die bestehende Hochwasserschutzmauer wird in Teilen zurückgebaut. Die dabei entstehende Differenz zur heutigen Oberkante der Mauer wird durch mobile Elemente ersetzt. Diese Vorgehensweise ist bereits mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt. Damit ergibt sich insgesamt keine Veränderung des Hochwasserschutzes gegenüber dem jetzigen Zustand.
- Zu 28: Es wird nicht deutlich, in welchem Zusammenhang der fehlende Gestattungsvertrag moniert wird. Unabhängig davon ist festzustellen, dass es im Rahmen der Erarbeitung von Bauleitplänen nicht zwingend erforderlich ist, Gestattungsverträge abzuschließen.
- Zu 29: Es wird festgestellt, dass der städtebauliche Vertrag gegenwärtig erarbeitet wird. Generell ist der Abschluss eines entsprechenden Vertrages jedoch nicht Voraussetzung, um Bauleitpläne zur Rechtskraft zu bringen.
- ZU 33 tlw.: Es ist beabsichtigt, am Standort ein mittel- bis höherpreisiges Fach-einzelhandelsangebot zu etablieren. In diesem Segment weist die

Innenstadt von Rheine – wie in der Wirkungsanalyse von Junker und Kruse dargelegt – ein Defizit auf. Im Übrigen kann das Angebotsniveau im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

1.3 Anwälte Strotmann & Schulte, für Eigentümerin x und Bewohner x, Hohe Lucht x, 48431 Rheine;
Stellungnahme vom 20. Juli 2011

Inhalt:

„Wir vertreten die rechtlichen Interessen der Frau x, Hohe Lucht x, 48431 Rheine sowie des Herrn x, Hohe Lucht x, 48431 Rheine. Auf uns ausgestellte Originalvollmachten sind vorab per Telefax als Kopie beigefügt und folgen auf dem Postwege im Original.

Namens und in Vollmacht unserer Mandanten machen wir die nachfolgenden Einwendungen gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes und die geplante Änderung des Bebauungsplanes „Westliche Innenstadt“ im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit geltend im Hinblick auf die Verwirklichung der „Ems-Galerie“.

1.

Frau x ist Eigentümerin und Bewohnerin des Grundstücks Hohe Lucht x. Das Grundstück ist mit einem 2-geschossigen Gebäude bebaut, welches vor 5 Jahren aufwendig restauriert worden ist. Herr x ist Bewohner desselben Gebäudes. Zwischen unseren Mandanten und Dritten gibt es keine Vereinbarung zur Veräußerung des Grundstücks oder über die Vereinbarung einer Option zur Veräußerung des Grundstücks.

2.

Sowohl die Planung der Änderung des Flächennutzungsplanes als auch die Planung der Änderung des Bebauungsplanes gehen davon aus, dass sämtliche Gebäude im Planbereich entfernt werden, sodass eine Gesamtverwirklichung der „Ems-Galerie“ möglich ist.

Dementsprechend berücksichtigt die raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse (Gutachten zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes Ems-Galerie im Bereich Innenstadt) sowie der schalltechnische Bericht Nr. LL6394.1/01 der Zech Ingenieurgesellschaft vom 09. 06. 2011 und die Verkehrsuntersuchung „Ems-Galerie“ in Rheine der Hermann Klaas Projektentwicklung GmbH zur 13. Änderung im Bezirk Innenstadt nicht die Wechselwirkungen der mit der Planung zulässigen Bebauung mit der verbleibenden Bebauung.

Sowohl der schalltechnische Bericht als auch die Verkehrsuntersuchung berücksichtigen daher nur die Wechselwirkung zwischen dem in dem Plangebiet dann zulässigen Gebäude mit der Umgebung, nicht aber mit dem Gebäude unserer Mandanten. Schalltechnische Wechselwirkungen und Wechselwirkungen aus der Verkehrsbelastung sind daher nicht berücksichtigt und werden auf ein etwaig nachfolgendes Baugenehmigungsverfahren verlagert. Grundsätzlich ist anerkannt, dass bereits die bei Realisierung von Vorhaben aufgrund des Flächennut-

zungsplanes bzw. Bauhabens entstehenden Konflikte im Planverfahren gelöst werden müssen und nicht auf das Baugenehmigungsverfahren verlagert werden dürfen. Die Wechselwirkungen werden aber in den vorliegenden Gutachten als Grundlage der Planungsänderung nicht berücksichtigt. Alleine deshalb ist die Planung zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Änderung des Bebauungsplanes in sich unschlüssig, und mangels Berücksichtigung der wesentlichen Belange rechtsfehlerhaft.

3.

Durch die nach der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Änderung des Bebauungsplanes zulässige Bebauung ist das Grundstück unserer Mandantin sowie die Interessen unserer Mandantin wie folgt unzulässig beeinträchtigt:

- *Unzulässige und nicht hinzunehmende Schallbeeinträchtigung.*
- *Unzulässige und nicht hinzunehmende Verkürzung der Abstandsflächen.*
- *Unzureichende und nicht hinzunehmende Verkehrsbelastung.*
- *Beeinträchtigung des Eigentums durch Verschattung.*
- *Ungelöste Verkehrssituation Anlieferungsverkehere und Besucherströme.*

4.

Wir bitten Sie, uns über das laufende Verfahren, die Behandlung der Einwendungen zu informieren und –falls weitere Fristen laufen – uns hierüber ebenfalls zu informieren. Bitte bestätigen Sie uns kurz, dass dies durch Sie eingehalten wird."

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Anwaltsbüro Strotmann & Schulte die Interessen der Familie x vertritt und dass keine Vereinbarung zur Veräußerung des Grundstücks oder zu dessen Optionierung besteht.

Die Geltungsbereiche der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h sind nicht identisch. Während die Flächennutzungsplanänderung – als vorbereitender Bebauungsplan – nur auf die Flächen des geplanten Sondergebietes abzielt, umfasst die Bebauungsplanänderung auch Areale, die – entsprechend der bisherigen Nutzung – auch weiterhin als Kerngebiet ausgewiesen werden. Es handelt sich dabei insbesondere um Grundstücke im Eckbereich Münsterstraße/Emsstraße und Emsstraße/Kettelerufer. Es ist allerdings richtig, dass das Grundstück der Mandantin in beiden Fällen als Sondergebiet „Einkaufszentrum“ dargestellt ist. Damit ist die zukünftige aus städtebaulich-funktionaler Sicht gewünschte Nutzung vorgezeichnet, die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und deren Nutzungen haben jedoch Bestandsschutz.

Die angesprochene raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse bezieht sich insbesondere auf die Auswirkungen des Einkaufszentrums mit maximal 14.000 m² Verkaufsfläche auf die Versorgungsbereiche innerhalb der Stadt Rheine und benachbarter Gemeinden. Es ist dabei – abgesehen vom innerstädtischen Standort – nicht von Bedeutung für die Aussagen des Gutachters, ob bestimmte Grundstücke einbezogen werden oder nicht. Zur Verdeutlichung dieser Aussage wird hier auf das Größenverhältnis der in Frage stehenden Flächen verwiesen:

Die Grundfläche der Ems-Galerie bezieht sich auf rund 14.000 m² Grundstücksfläche, während das Grundstück der Mandantin lediglich 106 m² groß ist.

Auch die Verkehrsuntersuchung „Ems-Galerie“ basiert nicht auf der Einbeziehung bestimmter Grundstücke in das Einkaufscenter, sondern nutzt die maximal zulässige Verkaufsfläche von 14.000 m² als Basis für die eigentliche Analyse. Entscheidend für die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung sind die sich aus der Verkaufsfläche ergebenden Besucher mit PKW und der prognostizierte Lieferverkehr. Weitere wichtige Parameter für die Begutachtung sind die Ein- und Ausfahrten für Besucher und den Andienungsverkehr sowie die Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Verkehrsnetz. Alle genannten Parameter der Verkehrsuntersuchung liegen in ausreichender räumlicher Entfernung zum Gebäude der Mandantin, sodass eine besondere Berücksichtigung des betreffenden Grundstücks nicht notwendig ist. Darüber hinaus ergeben sich – bei Beachtung der im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen (direkte Rechtsabbiegespur auf den Kardinal-Galen-Ring) – keine verkehrstechnischen Probleme bei der Anbindung der Ems-Galerie an das vorhandene Verkehrsnetz.

Bezüglich der Verkehrsführung hat sich gegenüber dem Planungsstand zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung zwischenzeitlich eine Änderung ergeben: die bisher geplante Rechtsabbiegespur auf den Kardinal-Galen-Ring wird zugunsten einer weiteren Fahrspur innerhalb des Straßenraumes der Münsterstraße aufgegeben. An der Erreichbarkeit der „Ems-Galerie“ ändert sich hierdurch jedoch nichts, es sind keine verkehrstechnischen Probleme zu erwarten.

Die angesprochene schalltechnische Untersuchung geht auf alle die Ems-Galerie betreffende Lärmsituationen ein, wobei in Teilen auch das Grundstück der Mandantin mit einbezogen wird:

Bei der Beurteilung der Verkehrslärmsituation werden sowohl der planbedingte Mehrverkehr auf öffentlichen Straßen als auch die bestehende Verkehrslärmsituation im Plangebiet (Lage am Kardinal-Galen-Ring als Hauptachse des innerstädtischen Verkehrs in der Stadt Rheine) berücksichtigt. Als Ergebnis werden Lärmpegelbereiche festgesetzt, für die jeweils bestimmte Schallschutzvorkehrungen vorgegeben werden. In diese Untersuchung ist auch das Grundstück der Mandantin einbezogen worden, sodass durch textliche Festsetzung gesichert wird, dass im Falle u.a. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen bestimmte Schalldämm-Maße bei Bauteilen eingehalten werden müssen, um insbesondere die Schallemissionen des Kardinal-Galen-Ringes auszugleichen.

Auch bei der Betrachtung des Gewerbelärms findet die Nachbarschaft von vorhandenen Gebäuden und der geplanten Ems-Galerie Berücksichtigung. Insbesondere die direkt an die geplante Ems-Galerie angrenzenden Gebäude Münsterstraße 23/25 und Emsstraße 38 werden in der Bewertung des Gewerbelärms (Geräusche des Parkhauses, Geräuschemissionen durch Anlieferverkehr, technische Aggregate und Außengastronomie) direkt analysiert. Auch die innerhalb des Gebäudes der projektierten Ems-Galerie vorgesehenen Wohnungen finden Eingang in die Analyse. Das Grundstück der Mandantin wird dagegen nicht gesondert betrachtet. Der vorliegende schalltechnische Bericht enthält jedoch Vorgaben u.a. bezüglich der Ausgestaltung der Parkdecks (u.a. Art der Fahrbahnoberfläche), Vorgaben bezüglich der Verladung (Begrenzung der Anzahl der Andie-

nungsfälle während der Nachtzeit, Verladung nur bei geschlossenen Toren). Durch die im Gutachten enthaltenen Vorgaben kann sichergestellt werden, dass die gewerbliche Nutzungen der Ems-Galerie verträglich mit den übrigen geplanten/vorhandenen Nutzungen in der Umgebung ausgestaltet werden können. Die Einhaltung der Vorgaben des Gutachtens wird im Rahmen des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Rheine und dem Investor der Ems-Galerie geregelt. Eine detaillierte Regelung durch Festsetzungen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

Die vorgetragenen Anregungen hinsichtlich einer ggf. erfolgenden Verkürzung der Abstandsflächen und eine Beeinträchtigung des Eigentums durch Verschattung beziehen sich auf Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung. Die Anregungen werden deshalb beim 13. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10 h, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ berücksichtigt.

Die geforderte Beteiligung/Information über das weitere Verfahren wird verwaltungsseitig zugesichert.

1.3 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

2.1 Bezirksregierung Münster, Dez. 32 Regionalentwicklung, 48128 Münster; Stellungnahme vom 11. August 2011

Inhalt:

„Die Stadt Rheine beabsichtigt durch die o.g. Bauleitplanungen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums in zentraler Innenstadtlage. Geplant ist die Darstellung und Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ mit max. 14.000 qm Verkaufsfläche, Gastronomie auf ca. 2.000 qm, sowie Wohnungen und Büronutzungen.

In einer raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse sind mögliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen, sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung geprüft worden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine unzumutbaren negativen versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf die Nachbarkommunen zu erwarten sind. Zudem beschreibt der Gutachter warum von der Abgrenzung des nicht parzellenscharf dargestellten ZVB der Stadt Rheine abgewichen werden kann.

Dieses Gutachten ist aus unserer Sicht nachvollziehbar und den Ergebnissen kann gefolgt werden. Die geplante Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird von uns begrüßt und empfohlen.

Die vorliegenden Bauleitplanungen sind mit den geltenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar."

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Inhalte der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine aus Sicht der Bezirksregierung/Regionalplanung mit den geltenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar sind.

**2.2 Deutsche Telekom Netzproduktion, Pappelstraße 6, 48431 Rheine;
Stellungnahme vom 13. Juli 2011**

Inhalt:

„Vielen Dank für die Ankündigung der o. g. 16. Änderung des FNP der Stadt Rheine.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. 16. FNP-Änderung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. a. Änderung des FNP haben wir Bedenken. Im Planbereich befinden sich zahlreiche hochwertige Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG die große Teile des Stadtkerns mit Telekommunikationsdienstleistungen versorgen.

Das Eigentum der Deutschen Telekom AG, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie die Vermögensinteressen der Telekom sind durch den geänderten FNP betroffen.

Wir werden aus dem vorliegenden geänderten Flächennutzungsplan und dem daraus erstellten Bebauungsplan eine detaillierte Stellungnahme abgeben. Gegebenenfalls notwendige, erforderliche Maßnahmen an unseren Telekommunikationslinien müssen im Rahmen noch folgender Verfahren mit uns abgestimmt werden.

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes Bedenken vorgetragen werden. Es wird festgestellt, dass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die notwendigen Trassen für die Telekommunikationslinien bereitgestellt werden. Die angesprochene Abstimmung

über ggf. notwendige Verlegung von Trassen ist bereits aufgenommen worden, ein Startgespräch mit allen betroffenen Versorgungsträgern hat bereits im Juni 2011 stattgefunden. Parallel zur Bearbeitung der verbindlichen Bauleitplanung werden die Gespräche weitergeführt. Die Sicherung von Trassen ist eine Voraussetzung zum Beschluss der Offenlage der entsprechenden Bebauungsplanänderung.

2.3 LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster;

Stellungnahme vom 06. Juli 2011

Inhalt:

„Da die Sicherung – ggf. durch flächige archäologische Ausgrabung – der Bodendenkmäler im Plangebiet durch den Investor in den Planungen festgeschrieben ist, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Maßnahme.

Praktisch muss der Ablauf wie folgt sein:

- *In den genannten Voruntersuchungen wird festgestellt, wo denkmalwerte Substanz erhalten ist.*
- *Die betroffenen Bereiche werden in die Denkmalliste der Stadt eingetragen.*
- *In einer Vereinbarung zwischen Fachbehörde und Vorhabenträger wird der Umfang der notwendigen archäologischen Untersuchungen (zeitlich und finanziell) festgelegt.*
- *Diese Untersuchungen werden so weit als möglich vor Baubeginn bzw. ggf. auch baubegleitend durchgeführt.*
- *Nach Freigabe des Areals steht es für die Baumaßnahme zur Verfügung.*

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen werden.

Die vorgeschlagene Verfahrensweise zur Sicherung möglicher Bodendenkmäler ist zwischenzeitlich bereits durch Bodensondierungen begonnen worden, die Ergebnisse werden Eingang finden in die verbindliche Bauleitplanung, ggf. durch entsprechende textliche Festsetzungen oder Hinweise. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, notwendige Regelungen in den noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

2.4 LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen, 48133 Münster;

Stellungnahme vom 02. August 2011

Inhalt:

„Vielen Dank für die Übersendung der Planunterlagen für die o.g. Verfahren. Innerhalb des Plangebietes und im engeren Umfeld des Plangebietes sind Belange der Denkmalpflege betroffen. Die städtebauliche Entwicklung dieses Plangebietes wurde bereits lange im Vorfeld mit unserem Haus im Rahmen unserer Mitwirkung im Gestaltungsbeirat und in Zusammenarbeit mit der Unteren Denkmalbehörde Rheine abgestimmt.

Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung bestehen unsererseits nicht, aber wir bitten, die folgenden Anregungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

- *Im südöstlichen Bereich des Sondergebietes, Eckbereich „Hohe Lucht“, ist eine Höhenentwicklung von III – VIII Geschossen, max. Höhe 62 Meter über NN, vorgesehen. Im Erläuterungsbericht wird von der Sicherung einer städtebaulichen Dominante gesprochen. Die Notwendigkeit einer städtebaulichen Dominante für Rheine an diesem Standort ist aus denkmalpflegerischer Sicht nicht nachvollziehbar. Der Blick von Südosten auf den Stadtkern, Standort Emsbrücke, zeigt deutlich, dass die städtebauliche Dominanz der Dionysiuskirche hier prägend und stadtgestalterisch/stadttopographisch von hoher Bedeutung ist. Eine städtebauliche Dominante im Eckbereich „Hohe Lucht“ würde mit dieser Situation unangemessen in Konkurrenz treten. Zudem sollte ganz allgemein gesehen einem Gebäude, das sich als städtebauliche Dominante darstellt, auch inhaltlich – von seiner Nutzung her – eine besondere Bedeutung für den Ort, die Stadt zu kommen, die diese herausgehobene Erscheinung rechtfertigt. Das ist bei einem Parkhaus mit gegebenenfalls darüber liegenden Büroetagen nicht der Fall. Auf die Ausweisung dieser möglichen Höhenentwicklung von bis zu VIII Geschossen und bis zu 62 Meter über NN, das heißt 9 bzw. 12 Meter höher als die umliegenden Bauten, sollte deshalb an diesem Standort verzichtet werden. Wesentlich ist selbstverständlich die gute gestalterische Ausformung der Architektur des hier vorgesehenen Parkhauses der „Ems-Galerie“ als Teil des Gesamtkomplexes. Dies wird im weiteren Verfahren auch in enger Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat noch zu entwickeln sein.*
- *Die Ein- und Ausfahrt zum geplanten Parkhaus und die Ausfahrt der Anlieferung grenzen in der vorliegenden Planung direkt an das Baudenkmal Münsterstraße 37 an. Für das Erscheinungsbild des Denkmals ist das wenig zuträglich. Es wäre eine erhebliche Verbesserung, wenn sich eine gut gestaltete Abstandsfläche zwischen dem Gebäude und den Ein- und Ausfahrten einfügen ließe. Da sich zwischenzeitlich auch für die angrenzenden Grundstücke Münsterstraße 43 und 46 eine Neubebauung im Rahmen des Gesamtkomplexes „Ems-Galerie“ abzeichnet, ist hier eine Veränderung der Lage der Ein- und Ausfahrten um einige Meter nach Süden sicherlich möglich und sollte im B-Plan so vorgesehen werden.*
- *An das Baudenkmal Münsterstraße 37 wird zukünftig nördlich und östlich die Neubebauung der „Ems-Galerie“ anschließen. Wie dieser Anschluss genau aussieht, wie die Höhenentwicklung neben dem Denkmal sich darstellt und ob es einen Abstand zwischen den Bauten geben wird, ist aus den vorliegenden Planunterlagen noch nicht genau zu ent-*

nehmen. Dieser Detailpunkt ist in der Weiterentwicklung der Planungen für die „Ems-Galerie“ frühzeitig denkmalverträglich zu klären. Der vorhandene rückwärtige Anbau an das Baudenkmal, auf dem sich eine Terrasse befindet, ist nicht Teil des Baudenkmals. Die zukünftige Nutzung des Baudenkmals in Ergänzung zur „Ems-Galerie“ und die dafür geplanten baulichen Maßnahmen sind im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens im Detail abzustimmen.

- *Das architektonische Gesamtkonzept der „Ems-Galerie“ ist selbstverständlich, wie bisher schon in guter Kooperation begonnen, kontinuierlich weiter abzustimmen – sowohl im Gestaltungsbeirat wie auch mit der Stadtplanung, der Bauaufsicht und der Denkmalpflege der Stadt und mit unserem Amt.“*

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen werden. Die vorgetragenen Anregungen beziehen sich auf Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung zur „Ems-Galerie“. Diese Anregungen werden deshalb im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ berücksichtigt.

2.5 Wasser- und Schifffahrtsamt Rheine, Münsterstraße 77, 48431 Rheine;

Stellungnahme vom 15. Juli 2011

Inhalt:

„Durch das oben genannte Vorhaben bin ich in der Wahrnehmung meiner Aufgaben nicht betroffen.

Informativ möchte ich mitteilen, dass sich die Ems im Planbereich bis Mittelwasser im Eigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes befindet.“

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich durch die Planung die Belange des Wasser- und Schifffahrtsamtes nicht berührt werden. Der Hinweis auf die Eigentumsverhältnisse wird – sofern noch Regelungen bezüglich der Nutzung der betroffenen Flächen erforderlich werden – berücksichtigt.

2.6 RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Naendorf 82, 48629 Metelen;

Stellungnahme vom 14. Juli 2011

Inhalt:

„Als Anlage zur Ihrem Schreiben vom 29. Juli 2011 haben Sie uns die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und den o.g. Bebauungsplan zur Stellungnahme übermittelt.

Zu den Entwürfen teilen wir Ihnen mit, dass wir im Planbereich Versorgungseinrichtungen unterhalten, die den neuen Gegebenheiten angepasst werden müssen.

Für die erforderlichen Änderungen unserer Versorgungseinrichtungen sind die getroffenen vertraglichen Vereinbarungen maßgebend.

Den ungefähren Verlauf der Versorgungseinrichtungen können Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen.

Die uns zugestellten Unterlagen haben wir zu unseren Akten genommen."

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die notwendigen Trassen für die Versorgungsleitungen/Strom bereitgestellt werden. Eine Abstimmung über die notwendige Verlegung von Trassen ist bereits aufgenommen worden, ein Startgespräch mit allen betroffenen Versorgungsträgern hat bereits im Juni 2011 stattgefunden. Parallel zur Bearbeitung der verbindlichen Bauleitplanung werden die Gespräche weitergeführt. Die Sicherung von Trassen ist eine Voraussetzung zum Beschluss der Offenlage der entsprechenden Bebauungsplanänderung.

2.7 TBR Technische Betriebe Rheine AöR, 48427 Rheine; Stellungnahme vom 21. Juli 2011

Inhalt:

„Zu A) und B) hier unsere Anregungen/Stellungnahmen:

Verkehrsplanung (Ansprechpartner Herr x):

- 1. Für den geplanten freien Rechtseinbieger in den Kardinal-Galen-Ring ist die Planung an den aktuellen Ausbauzustand anzupassen. Am Kardinal-Galen-Ring wurden in diesem Bereich erstmalig getrennte Rad- und Gehwege, die durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt werden, angelegt. Die Hinterkante des Gehweges wurde hierdurch um ca. 2,00 m auf das Grundstück „Bote Veit“ verschoben. Die im B-Plan eingetragene Straßenverkehrsfläche im Bereich des freien Rechtseinbiegers ist entsprechend zu verbreitern.*
- 2. Die Sicherung querender Radfahrer und Fußgänger im Bereich des freien Rechtseinbiegers durch einen „Zebrastreifen“ ist mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen. Hier ist noch detailliert zu prüfen, ob Radfahrer und Fußgänger nicht besser durch eine gut geschaltete Lichtsignalanlage geschützt werden.*
- 3. Um zu verdeutlichen, dass das Grundstück „Bote Veit“ nicht von der Münsterstraße oder vom Kardinal-Galen-Ring verkehrlich erschlossen werden kann, ist hier ein Zu- und Abfahrtsverbot einzutragen.*

4. Die vorgesehenen „Arkaden“ im Bereich der Emsstraße und des Kettelerufers sind als auskragende Platten herzustellen. Stützpfeiler im Bereich der Emsstraße und des Kettelerufers sind nicht zulässig.
5. Da die Straße Katthagen zukünftig als rückwärtige Erschließung der Häuser Münsterstraße Nr. 19 – 23 und Emsstraße Nr. 30 – 34 a dienen soll, ist eine entsprechende Verbreiterung der Verkehrsfläche auf 6,00 m unbedingt erforderlich.
6. Im Rahmen des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages sind alle Kosten der Änderungen und Anpassungen, die durch das Bauvorhaben bedingt sind, dem Investor zu übertragen.

Entwässerung (Ansprechpartner:x):

Zur Entwässerung steht im Entwurf des FNP Folgendes: „Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird der Kläranlage Nord der Stadt Rheine zugeleitet.“

Wie oben schon genannt (Anmerkung: „oben genannt“ bezieht sich auf Anregungen aus dem Schreiben der TBR zu Inhalten der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h) darf das auf dem Gebiet anfallende Regenwasser eventuell nicht dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt werden, sondern muss gedrosselt vor Ort in die Ems abgeleitet werden. Zur Planungssicherheit muss das Entwässerungskonzept des Investors mit den Wasserbehörden abgestimmt werden.

Fazit:

- O.G. Punkte muss der Investor noch detailliert überplanen und mit der TBR und den Wasserbehörden abstimmen und wasserrechtlich genehmigen lassen.
- Zur technischen Umsetzung und Kostenregelung muss zwischen dem Investor und der TBR ein Vertrag geschlossen werden.
- Belange der Entwässerungsdetailplanung müssen in den B-Plan eingearbeitet werden.“

Weitere Bedenken und Anregungen bestehen nicht“.

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass sich die Anregungen der „Verkehrsplanung“ ausschließlich auf Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung beziehen. Diese Anregungen werden deshalb im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10h, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ berücksichtigt.

Der Anregung bezüglich der Entwässerung wird gefolgt, die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird mit dem Inhalt geändert, dass das Schmutzwasser der Kläranlage Nord zugeführt wird. Das Oberflächenwasser wird entsprechend den noch exakt zu treffenden Vorgaben/Absprachen mit den zuständigen Fachbehörden ebenfalls geordnet abgeleitet, wobei entweder eine Einleitung in den Mischwasserkanal oder gedrosselt direkt in die Ems erfolgen wird.

2.8 WB Westfalenbus GmbH, Rösnerstraße 13, 48155 Münster;
Stellungnahme vom 2. August 2011

Inhalt:

„Gegen die o.g. Planungen bestehen seitens der WB Westfalen Bus GmbH grundsätzlich keine Bedenken. Wir würden es jedoch begrüßen, frühzeitig über den detaillierten Planungsstand zur Einrichtung einer neuen Bushaltestelle im Bereich der Ems-Galerie informiert zu werden.“

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Westfalenbus GmbH keine Anregungen vorgetragen werden. Sobald die Überlegungen zur Anlage von neuen Bushaltestellen im Bereich der Ems-Galerie konkreter werden, wird die Westfalenbus GmbH von der Stadt Rheine informiert.

2.9 Bezirksregierung Arnsberg (Kampfmittelbeseitigungsdienst), In der Krone 31, 58099 Hagen;
Stellungnahme vom 18. Juli 2011

Inhalt:

*„Zu dem o.a. Vorgang ergeht folgende Stellungnahme:
Der Antrag wurde geprüft. Aufgrund der zurzeit vorhandenen Unterlagen wurde festgestellt, dass keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt (Indikator 2.2). Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (teilweise vereinzelte Bombardierung, Schützenloch/-löcher) kann eine – derzeit nicht erkennbare – Kampfmittelbelastung der beantragten Fläche aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Deshalb empfehle ich die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpMiBesNRW) - Baugründeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr im Bereich der Bombardierung. Die TVV KpMiBesNRW finden Sie im Internet unter <http://www.im.nrw.de/scch/725.htm>.“*

Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist aus fachlicher Sicht im Bereich der Bombardierung erforderlich.

Die Anfrage zur Detektion von vorbereiteten Flächen muss durch die örtliche Ordnungsbehörde unter der Faxnummer 02331/6927-3898 mindestens 5 Werktage (Fläche < 1500 m², sonst 10 Werktage) vor dem gewünschten Termin erfolgen. Zur Durchführung der Maßnahme ist die Angabe sowohl meines Zeichens als auch der Flächengröße zwingend erforderlich. Ebenso muss ein Lageplan der Örtlichkeit vorab übersandt werden. Im Rahmen der vorhandenen Kapazitäten werden gewünschte Detektionstermine durch den KBD-WL berücksichtigt.

Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da teilweise Schatten, Bewuchs keine Aussagen über mögliche (weitere) Blingängereinschlagstellen zulässt/zulassen und die vorhandenen Luftbilder nicht das Ende der Kriegshandlungen zeigen.

Es konnten alliierte Luftbilder bis zum 24. 3. 45 ausgewertet werden.

Bei Fragen zur weiteren Abwicklung von Sicherungs- und Räummaßnahmen vor-ort besteht für die örtliche Ordnungsbehörde die Möglichkeit, mit Herrn Schmitz (Tel. 02331/6927-3885) Kontakt aufzunehmen.

Allgemeines:

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen."

Abwägungsempfehlung:

Den Anregungen bezüglich des Absuchens von zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der festgestellten Bombardierung und des generellen Umgangs mit Blindgängern wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprochen. In den Änderungsentwurf zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ werden entsprechende textliche Hinweise aufgenommen.

2.10 Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Münsterland, Postfach 1641, 48636 Coesfeld

Stellungnahme vom 10. August 2011

Inhalt:

„Gegen die Änderung des o.g. Flächennutzungsplanes werden meinerseits keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Hinsichtlich der verkehrlichen Beurteilung des Knotenpunktes B 65/Münsterstraße im Bebauungsplan Nr. 10 h „Westliche Innenstadt“ verweise ich auf meine Stellungnahme vom 10. 08. 2011.

Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen bitte ich mich erneut zu beteiligen."

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen zur Flächennutzungsplanänderung vorgetragen werden. Die angesprochene Stellungnahme zur Beurteilung des Knotenpunktes B 65/Münsterstraße wird im Rahmen der Beratungen zur Offenlage der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h berücksichtigt. Der Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen wird im Rahmen der Offenlage erneut beteiligt.

2.11 Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Straße 46, 40470 Düsseldorf

Stellungnahme vom 17. August 2011

Inhalt:

„Das Plangebiet zu o.a. Vorhaben liegt im Zuständigkeitsbereich (ZB) des militärischen Flugplatzes Rheine – Bentlage. Somit handelt es sich um einen Fall nach § 18a LuftVG. Auf die Formulierung des § 18a (1) LuftVG, die nach Auffassung des Bundesministeriums der Verteidigung ein materielles Bauverbot beinhaltet, solange die Zustimmung der BAfS und Flugsicherungsorganisation nicht vorliegt, mache ich aufmerksam. Für militärische Flugplätze treten anstelle der BAfS und der Flugsicherungsorganisation nach § 30(2) Satz 4 LuftVG Behörden der Bundesverwaltung. Für das Land Nordrhein-Westfalen ist dies die Wehrbereichsverwaltung West mit Sitz in Düsseldorf.

Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 29. 06. 11 teile ich Ihnen mit, dass von mir wahrzunehmende Belange durch die o.a. Planung nicht berührt werden.“

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange der Wehrbereichsverwaltung West nicht berührt werden.

2.12 Landkreis Emsland, Abt. Raumordnung und Städtebau, Postfach 1562, 49716 Meppen

Stellungnahme vom 17. August 2011

Inhalt:

„Etwas verspätet aber hoffentlich noch rechtzeitig eine Rückmeldung aus dem Landkreis Emsland. Gegen die Planungen zur Ems-Galerie bestehen aus Sicht des Landkreises Emsland keine grundsätzlichen Bedenken. Ich bitte jedoch um Berücksichtigung der Stellungnahmen der Samtgemeinde Spelle und der Gemeinde Salzbergen im Rahmen des Flächennutzungs- und Bebauungsplanänderungsverfahrens.“

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Ems-Galerie bestehen. Die Stellungnahmen aus Spelle und Salzbergen sind in das Verfahren einbezogen (vgl. Punkt 2.13 und 2.14)

2.13 Gemeinde Salzbergen, Postfach 1163, 48497 Salzbergen

Stellungnahme vom 23. August 2011

Inhalt:

„Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB nehme ich zu den mir vorliegenden Bauleitplänen einschl. Begründung und Wirkungsanalyse wie folgt Stellung:

Durch die Verwirklichung der „Ems-Galerie“ mit einer max. Obergrenze von 14.000 qm Verkaufsfläche werden nicht unerhebliche negative Auswirkungen für das Hauptgeschäftszentrum in Salzbergen erwartet. Dies ist aus dem Gutachten des Büros Junker und Kruse deutlich zu entnehmen. Bei drei Teilbranchen mit negativen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ab 7 % (Gesundheit und Körperpflege 7 %, Bekleidung/Textilien 9 % und Schuhe und Lederwaren 10 %), die für das Grundzentrum Salzbergen einen Schwerpunkt bilden, sind entsprechende Umsatzeinbußen natürlich von erheblicher Bedeutung und nur schwer zu verkraften. Daher wäre eine Reduzierung der Auswirkungen wünschenswert, zumal die Gesamtverkaufsfläche der hier betroffenen Teilbranchen in Salzbergen nur 9.100 qm beträgt und somit erheblich kleiner als die vorgesehene Gesamtverkaufsfläche in der Ems-Galerie sein wird.

Bei weiteren Entwicklungen der Stadt Rheine bitten wir zu berücksichtigen, dass keine weiteren für Salzbergen negativen Einzelhandelsentwicklungen an der Salzbergener Straße (Aldi, Zoo Bendick etc.) erfolgen. Dies hätte bzw. könnte Leerstände innerhalb unseres zentralen Ortes zu Folge haben. Das Problem von Leerständen betrifft ja auch die Stadt Rheine (s. Hertie mit 5.000 qm). Hier wäre eine sinnvolle Nachnutzung wünschenswert.

Gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen und weitere Gespräche zur Verfügung. Ich bitte darum, mich am weiteren Planaufstellungsverfahren zu beteiligen und über die Ergebnisse zu unterrichten.“

Abwägungsempfehlung:

Im Rahmen der städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungsanalyse des Büros Junker und Kruse wurde nachgewiesen, dass infolge der Vorhabenrealisierung in Rheine keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in der Gemeinde Salzbergen zu erwarten sind (S. 82ff). So ist von einem Fortbestand der wichtigsten Magnetbetriebe des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde auszugehen. Außerhalb des Zentrums bewegen sich die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in einem nicht nachweisbaren Bereich.

In diesem Zusammenhang wurde auch dargelegt, dass die Gemeinde Salzbergen in den am stärksten betroffenen Branchen aktuell jeweils über ein – auch in Anbetracht der grundzentralen Versorgungsfunktion – sehr umfangreiches Angebot mit hohen bis sehr hohen Zentralitäten verfügt, die durch die Vorhabenrealisierung nur geringfügig sinken und nach wie vor auf einem überdurchschnittlichen Niveau verbleiben würden.

Der angesprochene Versorgungsbereich entlang der Salzbergener Straße liegt außerhalb des Bereiches der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine. Generell gelten für diesen Bereich aber die Aussagen des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK) der Stadt Rheine. Im EHZK ist der Bereich „Aldi“ als Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Damit ist für die übrigen gewerblichen Flächen entlang der Salzbergener Straße die Zulässigkeit von Handelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der „Rheiner Sor-

timentsliste" weitgehend ausgeschlossen. Lediglich für vorhandene Ladenlokale bestehen hier – unter bestimmten Voraussetzungen - Ausnahmemöglichkeiten. Insgesamt wird jedoch über das Zentrenkonzept eine weitere Entwicklung des angesprochenen Bereichs entlang der Salzbergener Straße mit weiteren zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen.

2.14 Samtgemeinde Spelle, Postfach 1164, 48478 Spelle

Stellungnahme vom 26. August 2011

Inhalt:

„Mit den og. Planungen sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Einzelhandelszentrums mit einer Verkaufsfläche von 14.000 qm in Rheine geschaffen werden. Der Schwerpunkt liegt dabei im Sortiment Bekleidung, Sport und Schuhe.

Das Büro Junker und Kruse prognostiziert absatzwirtschaftliche Auswirkungen von ca. 7 % des Jahresumsatzes im Bereich Bekleidung/Textilien in Spelle und in Schapen und bleibt damit unter der 10 % - Marke, die sich in der Rechtssprechung vom Grundsatz her etabliert hat, wobei letztlich eine Einzelfallentscheidung zu erfolgen hat.

Die Planungen werden von der Größenordnung her aus Sicht der Samtgemeinde Spelle mit Sorge betrachtet. Ich stimme aber den Planungen unter Zurückstellung von Bedenken zu.“

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung unter Zurückstellung von Bedenken zugestimmt wird.

2.15 Stadt Emsdetten, Postfach 12 54, 48270 Emsdetten

Stellungnahme vom 15. September 2011

Inhalt:

„Ich nehme Bezug auf Ihr o.g. Schreiben und die E-Mails vom 05. 08. 2011 von Herrn Aumann sowie vom 08. 09. 2011 von Herrn Wodniok, beide Stadt Rheine, mit denen der Stadt Emsdetten Firstverlängerungen, zuletzt bis zum 19. 09. 2011 gewährt wurden.

Im Zuge der Beteiligung fanden mehrere Abstimmungsgespräche zwischen Vertretern der Stadt Rheine und der Stadt Emsdetten statt. In diesen Gesprächen wurde seitens der Stadt Emsdetten die „Raumordnerische und Städtebauliche Wirkungsanalyse“ von J & K aus Juni 2011 zur Ems-Galerie in Teilen, insbesondere hinsichtlich der Transparenz und Nachvollziehbarkeit der erhobenen Daten, bezogen auf Emsdetten, hinterfragt. Daraufhin wurde eine ergänzende Stellung-

nahme von Junker & Kruse (J & K vom 02. 09. 2011) angefertigt, die zuletzt aufgrund der Besprechung am 15. 09. 2011 geändert wurde.

In der ergänzenden Stellungnahme von J & K wurden die Verkaufsflächenansätze aus einer aktuellen Erhebung der Stadt Emsdetten (Stand August 2011) für das Hauptversorgungszentrum Innenstadt in den Berechnungen berücksichtigt. Die für die Stadt Emsdetten weiterhin nicht nachvollziehbaren Erhöhungen der Einzelhandelsumsätze und die hohen Verkaufsflächenproduktivitäten bezogen auf die Ansätze des Einzelhandelsentwicklungskonzept Emsdetten (2009) blieben jedoch unverändert.

Auf Grundlage dieser Gespräche und der daraufhin überarbeiteten Wirkungsanalyse ergeht folgende Stellungnahme zu o.g. Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanänderung:

Die Stadt Emsdetten hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben „Ems-Galerie“ und gegen die betreffende Flächennutzungsplan- bzw. Bebauungsplanänderung, sofern folgende Anregungen in die Abwägung eingestellt werden:

- 1. Die in der Wirkungsanalyse von J & K zu Grunde gelegten branchenspezifischen Umsätze sind aus Sicht der Stadt Emsdetten zu hoch angesetzt. Im Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Stadt Emsdetten aus 2009 wurde von einem Gesamtumsatz von rd. 78 Mio. € ausgegangen. In der Wirkungsanalyse von J & K wurde der Gesamtumsatz im Hauptgeschäftsbereich der Stadt Emsdetten mit rd. 88,5 Mio. € angesetzt. Diese Umsatzsteigerung in Höhe von rd. 10,5 Mio. € in den letzten zwei bis drei Jahren ist – auch nach Aussage des Gutachters Stadt- und Regionalplan Dr. Jansen GmbH – nicht nachvollziehbar und erklärbar, weil sich auch keine neuen bzw. zusätzlichen Einzelhändler angesiedelt haben, die diese Steigerung hätten bewirken können. Zudem gab es keine grundlegenden Veränderungen in der Zusammensetzung der Verkaufsflächen. Ein Bevölkerungswachstum war nicht zu verzeichnen, zudem liegt die Wirtschafts- und Finanzkrise in diesem Zeitraum. Die GfK-Daten weisen für Emsdetten in den letzten Jahren ebenfalls eher einen negativen Trend auf. Die zu hohen Umsätze führen im Gravitationsmodell zu für die Stadt Rheine günstigeren Kaufkraftabflusswerten. Es sollte daher überprüft werden, ob ein entsprechend niedriger Ansatz nicht auch zu anderen Umsatzverteilungen und zu negativen städtebaulichen Auswirkungen in Emsdetten führt.*

- 2. Die für Emsdetten wichtigen Leitsortimente*

- Bekleidung / Textilien*
- Schuhe /Lederwaren*
- Sport / Freizeit*

werden durch das Projekt am stärksten beeinträchtigt. Der projektbedingte Kaufkraftabfluss in Richtung Rheine beträgt nach Neuberechnung der Wirkungsanalyse bei den zuvor genannten Sortimenten 8 – 9 %.

Bei einer Kumulation von drei Branchen mit einer Umsatzumverteilung von knapp unter 10 % erwartet die Stadt Emsdetten größere Auswirkungen im Einzelhandel der Stadt Emsdetten. Sie befürchtet zwar keine Verluste, zu-

mindest aber eine Störung des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum“ Emsdetten.

In diesem Zusammenhang fehlt aus Sicht der Stadt Emsdetten eine genauere Auseinandersetzung mit den einzelnen branchenspezifischen Geschäften, die in Abhängigkeit von der Lage, Qualität / Hochwertigkeit und Anzahl der Läden je Branche und je nachdem, welche Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden, unterschiedlich betroffen sein könnten.

- 3. Die Stadt Emsdetten weist darauf hin, dass die im Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Stadt Emsdetten aus 2009 zu Grunde gelegten Umsatzzahlen und Zentralitätskennziffern für eigene Überlegungen weiterhin maßgeblich sein werden.*
- 4. Wegen aktuell sinkender Umsatzzahlen und stark nachlassender Kaufkraftbindung in den letzten Jahren gibt es in Emsdetten Überlegungen zur Stärkung des Hauptzentrums, die über den Bestand hinaus gehen. Da die Überlegungen noch nicht näher differenzierbar sind und sich noch eher im spekulativen Bereich befinden, können zurzeit keine verlässlichen Aussagen getroffen werden.*
- 5. Ergänzend möchte die Stadt Emsdetten darauf hinweisen, dass im Herzen des Hauptgeschäftsbereiches von Rheine die Karstadt- / Hertie-Immobilie mit ca. 6.000 m² Verkaufsfläche (VK) brach liegt. Die VK dieser Immobilie ist in der Wirkungsanalyse von J & K nicht berücksichtigt. Lediglich in der schematischen Darstellung der Karte 14 wird als eine flankierende Maßnahme „die Stärkung des Rathauszentrums mit ehemaligem Hertie-Standort“ erwähnt. Die Lage im Hauptgeschäftszentrum und das Planungsrecht lassen es zu, dass diese Immobilie ohne Beteiligung der eigenen Kaufmannschaft und der Nachbargemeinden aktiviert werden kann. Die geplanten Entwicklungen sollten in eine worst-case-Betrachtung untersucht werden.*

Die Stadt Emsdetten erwartet im Rahmen der Abwägung eine Positionierung der Stadt Rheine hinsichtlich einer städtebaulichen Verträglichkeit trotz der zu erwartenden Kaufkraftabflüsse. Andernfalls schlägt sie zur Verminderung der zu erwartenden größeren Auswirkungen eine Reduzierung der Verkaufsflächen in den für Emsdetten sensiblen Warensortimenten Bekleidung / Textilien, Schuhe / Lederwaren sowie Sport / Freizeit vor.

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stadt Emsdetten keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben der „Ems-Galerie“ vorträgt. Der Forderung, nach der Aufnahme der Anregungen in die Abwägung wird – entsprechend den nachfolgenden Ausführungen – entsprochen.

Zu1: Zur Vergleichbarkeit mit dem vom Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen erstellten Einzelhandelskonzept der Stadt Emsdetten ist vorzuschicken, dass die diesem Konzept zugrunde liegenden Erhebungen und Berechnungen Ende des Jahres 2008 vorgenommen wurden, während die

aktuelle Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse den Stand März / April 2011 aufweist. Abweichungen können somit auch auf den zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen beruhen.

Auch das Büro Junker und Kruse hat bereits in der Vergangenheit Erhebungen und Bewertungen der Einzelhandelssituation in der Innenstadt Emsdetten durchgeführt, so u.a. in den Jahren 2005/06 sowie zu Beginn des Jahres 2010, und ist vor diesem Hintergrund grundsätzlich mit den lokalen Entwicklungen vertraut. Nach dem Kenntnisstand des Büros Junker und Kruse haben sich seit dem Jahr 2008, aus dem Erhebung des Büros Dr. Jansen datiert, verschiedene Veränderungen in der Emsdettener Innenstadt ergeben, so u.a. eine Neuansiedlung des Drogeriefachmarktes Rossmann sowie die Aufgabe des Real-Marktes und Nachnutzung der Immobilie durch den Betreiber Kaufland. Letzterer weist nach entsprechenden Veröffentlichungen der GfK eine durchschnittlich 20 % höhere Flächenproduktivität als der Betreiber Real auf, weshalb infolge des Betreiberwechsels ein Umsatzzuwachs anzunehmen ist.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den dem Einzelhandelskonzept und der Verträglichkeitsanalyse zugrunde liegenden Umsatzzahlen jeweils um Schätzungen auf Basis der erhobenen Verkaufsflächen durch die jeweiligen Gutachter handelt. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Emsdetten weist für die Innenstadt jedoch keine branchenspezifischen Verkaufsflächen und Umsätze aus, weshalb ein Abgleich der Zahlen von Junker und Kruse mit den im Einzelhandelskonzept des Büros Dr. Jansen angesetzten, branchenspezifischen Flächenproduktivitäten der Innenstadt nicht möglich war bzw. ist.

Insgesamt wurden die Flächenproduktivitäten im Bestand seitens des Büros Junker und Kruse entsprechend dem geforderten Worst-Case-Ansatz jedoch eher gering angesetzt – auch und insbesondere in Relation zum Vorhaben in Rheine. Es handelt sich somit nach Einschätzung von Junker und Kruse um angemessene und durchaus nicht zu hoch angesetzte Werte für die Innenstadt Emsdetten. Beispielsweise in der Branche Bekleidung / Wäsche wurde seitens Junker und Kruse für die Innenstadt Emsdetten eine unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von (im Mittel) nur 2.700 €/m² angenommen, für das Vorhaben in Rheine hingegen eine von 3.300 €/m². Zusätzlich wurde in einer ergänzenden Stellungnahme (vgl. Junker und Kruse (2011): Anregungen der Stadt Emsdetten im Bauleitplanverfahren – ergänzende Stellungnahme zur raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse eines geplanten Einkaufszentrums in der Innenstadt von Rheine, Dortmund) exemplarisch für die Branche Sport und Freizeit dargelegt, dass auch eine weitere Reduzierung der branchenspezifischen Flächenproduktivitäten in Emsdetten nicht zu einem grundlegend abweichenden Ergebnis der Auswirkungsanalyse führen würde.

- Zu 2: Das Büro Junker und Kruse hat im Rahmen seiner Auswirkungsanalyse eine Auseinandersetzung mit einem Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen vorgenommen. Dabei wurde dargelegt, dass infolge der Vorhabenrealisierung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Emsdetten zu erwarten sind (S. 71 ff). Bei Umsatzumverteilungen von maximal 7% in der Innenstadtleitbranche Bekleidung sind Aufgaben der Modehäuser Roters und Wissing als funktionsfähige Magnetbetriebe, die gut integriert im Kernbe-

reich des Zentrums liegen, nicht zu erwarten. Die sonstigen Magnetbetriebe, Kaufland und K + K, sind nur marginal von den Vorhabenauswirkungen betroffen und werden ebenfalls nicht in ihrem Forbestand gefährdet. In den Branchen Schuhe / Lederwaren sowie Sport und Freizeit verteilen sich die Umsatzumverteilungen von maximal 8% jeweils auf mehrere Anbieter diese Branchen im Haupt- und Nebensortiment, so dass selbst durch die mögliche Einschränkung der Konkurrenzfähigkeit einzelner Anbieter kein strukturelles Problem für den zentralen Versorgungsbereich von Emsdetten resultieren würde (vgl. Wirkungsanalyse, S. 74). Eine exakte Prognose darüber, welche Anbieter im einzelnen am stärksten den Auswirkungen betroffen sein werden, ist hingegen nur bedingt leistbar, da diese u.a. von betriebsinternen Faktoren sowie auch der konkreten Anbieterstruktur des Vorhabens Ems-Galerie abhängen wird.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die von der Stadt Emsdetten genannten Umsatzumverteilungen von „8-9%“ nicht der Wirkungsanalyse entstammen, sondern einer ergänzend vorgenommenen Berechnung des Büros Junker und Kruse (vgl. Junker und Kruse (2011): Anregungen der Stadt Emsdetten im Bauleitplanverfahren – ergänzende Stellungnahme zur raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse eines geplanten Einkaufszentrums in der Innenstadt von Rheine, Dortmund) auf Basis der von der Stadt Emsdetten in Eigenregie erhobenen Verkaufsflächen der Innenstadt. Diese ergänzenden Berechnungen und Bewertungen erfolgten abseits einer inhaltlichen Auseinandersetzung mit den Diskrepanzen der Verkaufsflächenzahlen.

Aus Sicht des Büros Junker und Kruse ist in diesem Zusammenhang daher explizit zu betonen, dass es sich hierbei um Alternativberechnungen, nicht um Neuberechnungen handelt.

Diese Alternativberechnungen führten zu dem Ergebnis, dass der in einigen Branchen zu verzeichnende Anstieg der Umsatzumverteilungen bei Verwendung der Zahlen der Stadt Emsdetten gegenüber der im Rahmen der Wirkungsanalyse errechneten Zahlen so gering ausfällt, dass sich die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse auch auf die modifizierten Berechnungsergebnisse übertragen lassen.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 5: Die untersuchte Planung der Ems-Galerie stellt ein eigenständiges Vorhaben dar, welches vom Büro Junker und Kruse auf seine möglichen Auswirkungen untersucht wurde. Die ehemalige Hertie-Immobilie wird von Junker und Kruse im Rahmen der Auswirkungsanalyse ebenfalls thematisiert. Da jedoch keine konkreten Planungen zu einer einzelhandelsorientierten Nachnutzung vorlagen bzw. vorliegen, konnte eine rechnerische Einbeziehung in die Auswirkungsanalyse nicht erfolgen. So ist unklar, ob, und falls ja, in welchem Umfang und mit welchen Branchen, zukünftig eine einzelhandelsseitige Nachnutzung dieser mehrgeschossigen Immobilie zu erwarten ist. Mit der Wiederaufnahme eines traditionellen Warenhauses kann nicht mehr gerechnet werden, da diese Betriebsform sich für Mittelstädte wie Rheine weitgehend überholt hat. Die Wiedervermietung der VK im

Obergeschoss ist nach den Erfahrungen mit den Nachfolgenutzungen für mehrgeschossige, aufgegebene Warenhäuser eher unwahrscheinlich. Auch die Wiedernutzung der erdgeschossigen VK in der früheren Karstadt/Hertie-Immobilie wird schwierig werden, wie die jahrelangen bisher vergeblichen Bemühungen um eine Nachfolgenutzung belegen. Aufgrund dieser Unsicherheiten ist eine belastbare Prognose nicht möglich.

2.16 Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass von Seiten der nachfolgend genannten übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen vorgetragen wurden bzw. eingegangen sind:

Kreis Steinfurt, Steinfurt
IHK Nord Westfalen, Münster
Amprion GmbH, Dortmund (220- und 380-kV-Netz-Betreiber)
Thyssengas GmbH, Dortmund
Handwerkskammer Münster, Münster
Bischöfliches Generalvikariat, Münster
Zentralrendantur Rheine, Rheine
Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH, 48427 Rheine
Feuerwehr Rheine
Landesbüro der Naturschutzverbände NRW, Oberhausen
Regionalverkehr Münsterland, Ibbenbüren
Verkehrsgesellschaft der Stadt Rheine, Rheine
Unitymedia NRW, Bochum
Bauamt der Evangelischen Kirchen von Westfalen, Bielefeld
Stadt Bad Bentheim
Gemeinde Emsbüren
Samtgemeinde Freren
Stadt Greven
Stadt Hörstel
Gemeinde Hopsten
Stadt Ibbenbüren
Stadt Lingen
Gemeinde Lünne
Gemeinde Metelen
Gemeinde Mettingen
Gemeinde Neuenkirchen
Gemeinde Nordwalde
Stadt Ochtrup
Gemeinde Ohne
Gemeinde Recke
Gemeinde Saerbeck
Gemeinde Schapen
Samtgemeinde Schüttorf
Stadt Steinfurt
Gemeinde Suddendorf
Gemeinde Wettringen

II. Offenlegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: "Ems-Galerie", nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen ist.

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

Der Änderungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 1593 und 1549, durch die Ostseite der Straße „Im Katthagen“, durch die Südseite der Emsstraße, durch die Ostseite der Straße „Im Coesfeld“, durch die Nordseite des Flurstücks 157, durch die Ostseite des Flurstücks 157, durch die Südseite der Flurstücke 155 und 159, durch die Westseite des Flurstücks 164, durch die Nordseite der Flurstücke 557 und 703,
- im Osten: durch die Westseite der Ems,
- im Süden: durch die Nordseite des Kardinal-Galen-Ringes,
- im Westen: durch die Ostseite der Münsterstraße.

Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 111, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.