

Vorlage Nr. 443/06

Betreff: **2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.220, Kennwort: "Ems-Einkaufszentrum", der Stadt Rheine**

I. Beratung der Stellungnahmen

1. **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**
2. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

II. Bestätigung Beschlüsse StewA

III. Satzungsbesch. nebst Begründung

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"	25.10.2006	Berichterstattung durch:	Herrn Dr. Kratzsch Herrn Dr. Janning Herrn Stahl (Büro Fritsch)				
TOP	Abstimmungsergebnis				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.		
Rat der Stadt Rheine	07.11.2006	Berichterstattung durch:	Herrn Dewenter Herrn Dr. Kratzsch Herrn Dr. Janning				
TOP	Abstimmungsergebnis				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.		

Betroffene Produkte

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

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

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

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

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

mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja Nein

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 15. September 2006 bis einschließlich 16. Oktober 2006 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt, d.h. insbesondere zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

Über die während dieser Zeit vorgebrachten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Satzungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt ist (Anlage 3). Sie ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen.

Ausschnitte aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2).

Die vom Stadtentwicklungsausschuss geforderte Erklärung der Firma Rossmann, dass deren Filiale an der Emsstraße auch weiterhin betrieben wird, ist ebenfalls beigelegt (Anlage 4)

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

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

I. Beratung der Stellungnahmen

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

1.1 Karstadt Kompakt GmbH, 48431 Rheine; Schreiben vom 20. September 2006

Inhalt:

„Bezüglich der o. a. Änderung des Bebauungsplanes möchte ich auf diesem Wege meine Bedenken einbringen. Soweit mir bekannt ist, wurde der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan für das eec erst im Jahre 1994 wirksam. Damals wurde auch die Festlegung der vorhandenen und zukünftigen Nutzungspotentiale vereinbart. Dieses gab allen in der Innenstadt angesiedelten Einzelhändlern eine Planungssicherheit, was die Ausweitung von Einzelhandelsflächen und deren Nutzung am Standort betraf.

Dieser somit vorhandene Vertrauensschutz auf das für das eec eingeschränkte Nutzungsfeld wird wiederum mit dieser Bebauungsplanänderung aufgeweicht. Ich stelle mir ernsthaft die Frage: „Wozu Bebauungspläne aufstellen, wenn sie dann doch nicht eingehalten werden?“

Die in der Argumentation vorgebrachte sog. Verknüpfung des eec mit der Innenstadt durch die Ansiedlung der Fa. Rossmann ist aus meiner Sicht nicht nachvollziehbar.

Im Gegenteil: Kunden, die heute in die Innenstadt fahren und bei Rossmann ihre Einkäufe erledigen, werden zukünftig im eec dieses tun und nicht mehr in die Innenstadt kommen. Jeder Kaufmann weiß, dass Kofferraumkunden nicht zur Belebung anderer Geschäfte beitragen. Der Einzige, der davon profitiert, wird das eec sein. Hier soll unter dem Deckmantel der Wohltätigkeit und ohne sog. Eigenutz eine einseitige Stärkung des Standortes eec vorgenommen werden. Eine jetzt schon für alle Einzelhändler in der Innenstadt bedrohliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben wird durch das Zulassen dieser Bebauungsplanänderung im eec vergrößert.

Ich appelliere an die im Rat und in der Verwaltung für die Bebauungsplanänderung zuständigen Gremien und deren Vertreter, sich an den vorhandenen Plänen zu orientieren, den Händlern planerische Sicherheit zu geben und sich nicht vor einen Karren spannen zu lassen, der erkennbar nur zur Positionsstärkung Einzelner dient.“

Abwägung und Abwägungsbeschluss

Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan „Ems-Einkaufszentrum“ nach einem mehr als zehnjährigen Planungsprozess im Juni 2004 Rechtskraft erlangte. Ziel des Verfahrens war es u.a., die zum Aufstellungszeitpunkt vorhandenen Nutzungen des EEC planungsrechtlich zu sichern und die Nutzung der noch freien baulichen Kapazitäten (insbesondere im Spinnereigebäude und im Kesselhaus) planungsrechtlich vorzuzeichnen.

Entsprechend wurden in den Bebauungsplan über eine differenzierte Sondergebietsfestsetzung u.a. Vorgaben aufgenommen für einzelne Einzelhandelsbetriebe (z.B. SB-Warenhaus mit 5.300 m² Verkaufsfläche, Spielzeugfachmarkt mit 250 m² Verkaufsfläche) sowie eine maximale Verkaufsflächenobergrenze für die kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe entlang der Mall sowohl für den einzelnen Betrieb (150 m²) als auch für die Gesamtheit der Einzelhandelsbetriebe in der Mall (1200 m²). Mit den Festsetzungen wurden insgesamt sowohl die maximal zulässigen Verkaufsflächen als auch die einzelnen Einzelhandelsnutzungen im eec vorgegeben.

Als neue bauliche Elemente enthält der im Jahre 2004 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan insbesondere die Einplanung eines Parkhauses und ein ca. 200 m² großes Baufeld zwischen der ehemaligen Weberei und dem ehemaligen Verwaltungsgebäude des Textilwerkes. Diese neue überbaubare Fläche war für eine Nutzung für einen permanenten Garten- und Wochenmarkt vorgesehen.

Das jetzt anstehende 2. Änderungs- und Ergänzungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 220 soll die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit einer Obergrenze von 350 m² Verkaufsfläche im Südbereich des eec planungsrechtlich ermöglichen. Dafür sollen der bislang zulässige Spielzeugfachmarkt mit 250 m² Verkaufsfläche und der erwähnte Garten- und Wochenmarkt mit 200 m² Verkaufsfläche aufgegeben werden. Dadurch verringert sich die Verkaufsfläche im eec insgesamt um 100 m², nämlich von 11.650 m² auf 11.550 m². Von einer Verkaufsflächenausweitung kann daher keine Rede sein.

Was die Wertigkeit der Flächen angeht, ist zudem zu berücksichtigen, dass der Spielzeugfachmarkt ein innenstadtrelevantes Hauptsortiment führen würde, während der Drogeriefachmarkt Sortimente führt, die überwiegend auch als nahversorgungsrelevant einzustufen sind.

Die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im Südbereich des eec soll dazu dienen, mehr Frequenz in den südlichen Teil der Mall zu bringen, der zurzeit sehr aufwertungsbedürftig ist. Ein marktfähiger Drogeriefachmarkt, der diese Frequenzbringerfunktion erfüllen kann, muss mindestens 350 m² Verkaufsfläche haben. Für diese marktnotwendige Anpassung im Südbereich der Mall muss insoweit eine Ausnahme von der Höchstgrenze für die einzelnen Läden in der Mall (150 m² Verkaufsfläche) gemacht werden. Eine derartige punktuelle Änderung, die die Funktionsfähigkeit der Mall sichern soll, verändert in keiner Weise das Grundgerüst der differenzierten Sondergebietsfestsetzung für den Einzelhandelsbereich.

Wenn aber weder das Grundgefüge der differenzierten Sondergebietsfestsetzung tangiert ist, noch die Verkaufsfläche insgesamt ausgeweitet wird, kann nicht von einer Einschränkung des Vertrauensschutzes auf die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Rede sein. Mit der punktuellen Planänderung wird lediglich die Funktionsfähigkeit der südlichen Mall gesichert, nicht aber die Grundstruktur dieser einzelhandelsbezogenen Festsetzungen verändert.

Das eec liegt nach dem vom Rat der Stadt am 8. November 2005 einstimmig verabschiedeten Einzelhandels- und Zentrenkonzept im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt. Innerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches wird unterschieden zwischen dem Hauptgeschäftszentrum (Hauptlagen) einerseits und angrenzenden Bereichen (Neben- und Ergänzungslagen) andererseits. Nach dem erwähnten Konzept liegt das eec in einem solchen angrenzenden Bereich der Innenstadt, also nicht außerhalb der Innenstadt.

Ein wichtiges schon seit Jahren verfolgtes Ziel der Innenstadtentwicklung ist eine verbesserte Verbindung zwischen dem Bereich des eec und dem Hauptgeschäftszentrum entlang der Emsstraße. Der durch die anstehende Planänderung ermöglichte Drogeriefachmarkt dient dieser Zielsetzung insofern, als dass er Kunden des eec in den südlichen Bereich der Mall, also in den Ein- und Ausgangsbereich

in Richtung Stadthalle zieht und diese Kunden veranlassen kann, weiter in Richtung Hauptgeschäftszentrum zu gehen. Insoweit kann man diesen Fachmarkt im Bereich des südlichen Ein- und Ausganges des eec als ersten „Trittstein“ für die angestrebte Verbindung zwischen eec und Emsstraße ansehen. Das anstehende Vorhaben dient also nicht nur der betriebswirtschaftlichen Optimierung des eec, sondern auch dieser städtebaulichen Zielsetzung einer verbesserten Verbindung zwischen eec und Emsstraße.

Bei einem attraktiven Angebot in diesem eec-Bereich werden die Kunden des eec in Richtung Stadthalle und durch eine noch zu schaffende attraktive Gestaltung/Nutzung des Stadthallenvorplatzes und der Bültstiege in Richtung Emsstraße gezogen. Je größer die Anzahl der Kunden im Kopfbau des EEC, desto größer – bei entsprechender Attraktivität des sich anschließenden Bereiches um die Stadthalle und die Bültstiege – ist die Zahl der Besucher, die auch in die Emsstraße wechseln. Nach Angaben des Betreibers des EEC ist die Zahl der Kunden, die den Ausgang zur Innenstadt/Stadthalle benutzen in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen. Ein Grund hierfür ist die geringe Attraktivität der Geschäfte im südlichen Mall-Bereich des eec bzw. der dort gegenwärtig zu verzeichnende Leerstand der entsprechenden Flächen. Insgesamt ist die Zahl der Besucher des EEC deutlich größer als die Zahl derjenigen, die den Ausgang in Richtung Stadthalle verlassen. Es bietet sich somit ein großes Potential an Kunden, die aus dem EEC – bei einer entsprechenden Gestaltung bzw. Bereitstellung von Nutzungsangeboten – in die Emsstraße wechseln könnten. Die Kunden des EEC befinden sich bereits in der Innenstadt von Rheine und müssen durch gestalterische Maßnahmen zu einem Besuch der übrigen geschäftlichen Angebote in der Innenstadt animiert werden. Das EEC mit seinen verkehrsgünstig gelegenen Parkplätzen ist – u.a. neben dem Rathauszentrum mit dem Karstadt-Warenhaus – ein Magnet, um auswärtige Besucher in die Innenstadt von Rheine zu führen. Die Verbindung der verschiedenen Pole der Innenstadt ist eine der zukünftigen Hauptaufgaben der Stadtplanung für die Innenstadt. Die Attraktivierung des Eingangsbereichs zum EEC durch die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes ist hierfür ein notwendiger 1. Schritt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Planänderung nicht zu einer Ausweitung der Verkaufsfläche im eec führt, dass das Grundgerüst der einzelhandelsbezogenen Sondergebietsfestsetzungen nicht tangiert ist, dass dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept entsprochen wird, dass von einer Einschränkung des auf den Bebauungsplan und das Zentrenkonzept bezogenen Vertrauensschutzes daher nicht die Rede sein kann und dass eine durch die Planänderung ermöglichte Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im Südbereich des eec sehr wohl einen Beitrag zu einer verbesserten Verbindung zwischen dem eec und dem Hauptgeschäftszentrum leisten kann.

Vor diesem Hintergrund kann die Einschätzung, dass das Vorhaben einer einseitigen Stärkung des eec diene und eine für alle Einzelhändler in der Innenstadt bedrohliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben vergrößere, nicht geteilt werden.

1.2 Nadorff-Haus Verwaltung, Matthiasstraße 22, 48431 Rheine;
Schreiben vom 26. September 2006

Inhalt:

„Aus den örtlichen Medien erfuhren wir, dass im Bereich des eec von Herrn Büscher weitere Bebauungsplanänderungen durchgeführt werden sollen. Gegen diese Veränderungen möchten wir erhebliche Bedenken anmelden, da sie den Einzelhandelsstandort Nadorff-Haus, Matthiasstraße, akut gefährden.

Das Nadorff-Haus befindet sich in der Innenstadt von Rheine. Aufgrund der wachsenden Bewegung ist es uns nicht möglich, durch bauliche Maßnahmen Ladenlokale zu schaffen, die dem heutigen Anforderungsprofil vieler Einzelhandelsunternehmen in Quadratmeterzahl und Zuschnitt genügen. Neben den mangelnden baulichen bzw. technischen Möglichkeiten wären die Investitionskosten um ein vielfaches höher als im eec. Allein die Kosten für Grund und Boden sprechen eine deutliche Sprache.

Für vorstehenden Sachverhalt seien 2 konkrete Beispiele genannt:

- 1. Die Textilkette „KiK“ hat im Nadorff-Haus seit einigen Jahren den ehemaligen Aldi-Laden angemietet. Vertreter der Firma KiK teilten uns kürzlich mit, dass sie aus konzeptionellen Gründen eine Erweiterung der qm-Fläche wünschen. Sollten wir diese nicht schaffen können, werde man den in Kürze auslaufenden Mietvertrag nicht verlängern. Das jetzige Ladenlokal weist eine Fläche von ca. 350 m² aus. Eine Vergrößerung ist wegen der vorhandenen Baustruktur nicht möglich.*

Im eec konnte für die Firma KiK hingegen ein Ladenlokal (ca. 500 m²) erstellt werden, im Zuschnitt ideal.

- 2. Die Tier- und Tierbedarfshandlung Bendick ist in der Matthiasstraße seit 15 Jahren angesiedelt. Die Firma Bendick benötigt eigentlich mehr Quadratmeter, um ihre Angebotspalette zu erweitern. Des Weiteren werden dringend Kurzzeitparkplätze vor dem Ladenlokal benötigt, damit der Kunde größere erworbene Gegenstände, wie Käfige oder Tiernahrung, in größeren Gebinden in sein Auto verladen kann. Beide Erfordernisse sind für Bendick nicht erfüllbar.*

Im eec ist ein neuer Tier- und Tiernahrungsanbieter aufgetreten, der sicherlich 1.000 m² (zu günstigen Mietzinsen) zur Verfügung hat, natürlich mit Parkplätzen direkt vor der Tür. Diesen Wettbewerbsnachteil verspürt die Firma Bendick sehr deutlich.

Die Ausweisung von weiteren Quadratmetern Einzelhandelsfläche (in Gardemaßen) im eec führt nach unserem Dafürhalten unweigerlich zu einer Schwächung unseres Standortes hier. Absehbar ist, dass unsere Flächen im Nadorff-Haus leer fallen und auch leer bleiben.

Bei der Gelegenheit sei folgende Problematik angemerkt. Lebensmittelanbieter, wie der Real Kauf, werden zukünftig ihr Lebensmittelangebot drastisch einkürzen.

Ist eigentlich geregelt, dass die dadurch frei werdenden Flächen nicht mit Non-Food-Artikeln aufgefüllt werden?

Die Firma Rossmann mag versprechen, in der Innenstadt den Mietvertrag zu erfüllen. Hat aber die Firma Rossmann an der Emsstraße eine Betreiberpflicht und ist eine Untervermietungsklausel ausgeschlossen?

Wir bitten die Entscheidungsträger höflich, einer Bebauungsplanänderung, die zu einer Ausweitung von Einzelhandelsflächen vom eec führt, nicht zuzustimmen."

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Bebauungsplanänderung erhebliche Bedenken angemeldet werden.

Zunächst ist klarzustellen, dass es bei der anstehenden Bebauungsplanänderung lediglich darum geht, die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im südlichen Bereich des eec planerisch zu ermöglichen.

Dafür sollen der bislang zulässige Spielzeugfachmarkt mit 250 m² Verkaufsfläche und der Garten- und Wochenmarkt mit 200 m² Verkaufsfläche aufgegeben werden. Dadurch verringert sich die Verkaufsfläche im eec insgesamt um 100 m², nämlich von 11.650 m² auf 11.550 m². Von einer Verkaufsflächenausweitung kann daher keine Rede sein.

Was die Wertigkeit der Flächen angeht, ist zudem zu berücksichtigen, dass der Spielzeugfachmarkt ein innenstadtrelevantes Hauptsortiment führen würde, während der Drogeriefachmarkt Sortimente führt, die überwiegend auch als nahversorgungsrelevant einzustufen sind.

Die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im Südbereich des eec soll dazu dienen, mehr Frequenz in den südlichen Teil der Mall zu bringen, der zurzeit sehr aufwertungsbedürftig ist. Ein marktfähiger Drogeriefachmarkt, der diese Frequenzbringerfunktion erfüllen kann, muss mindestens 350 m² Verkaufsfläche haben. Für diese marktnotwendige Anpassung im Südbereich der Mall muss insoweit eine Ausnahme von der Höchstgrenze für die einzelnen Läden in der Mall (150 m² Verkaufsfläche) gemacht werden. Eine derartige punktuelle Änderung, die die Funktionsfähigkeit der Mall sichern soll, verändert in keiner Weise das Grundgerüst der differenzierten Sondergebietsfestsetzungen für den Einzelhandelsbereich.

Das eec liegt nach dem vom Rat der Stadt am 8. November 2005 einstimmig verabschiedeten Einzelhandels- und Zentrenkonzept im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt. Innerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches wird unterschieden zwischen dem Hauptgeschäftszentrum (Hauptlagen) einerseits und angrenzenden Bereichen (Neben- und Ergänzungslagen) andererseits. Nach dem erwähnten Konzept liegt das eec in einem solchen angrenzenden Bereich der Innenstadt, also nicht außerhalb der Innenstadt.

Ein wichtiges schon seit Jahren verfolgtes Ziel der Innenstadtentwicklung ist eine verbesserte Verbindung zwischen dem Bereich des eec und dem Hauptgeschäfts-

zentrum entlang der Emsstraße. Der durch die anstehende Planänderung ermöglichte Drogeriefachmarkt dient dieser Zielsetzung insofern, als dass er Kunden des eec in den südlichen Bereich der Mall, also in den Ein- und Ausgangsbereich in Richtung Stadthalle zieht und diese Kunden veranlassen kann, weiter in Richtung Hauptgeschäftszentrum zu gehen. Insoweit kann man diesen Fachmarkt im Bereich des südlichen Ein- und Ausganges des eec als ersten „Trittstein“ für die angestrebte Verbindung zwischen eec und Emsstraße ansehen. Das anstehende Vorhaben dient also nicht nur der betriebswirtschaftlichen Optimierung des eec, sondern auch dieser städtebaulichen Zielsetzung einer verbesserten Verbindung zwischen eec und Emsstraße.

Daraus folgt, dass das anstehende Vorhaben auch zur Innenstadtentwicklung dient und nicht etwa als Bedrohung oder Schwächung des innerstädtischen Einzelhandels eingestuft werden kann.

Im Übrigen ist es schon von der Größenordnung her nicht nachvollziehbar, dass ein Drogeriefachmarkt im eec den Einzelhandelsstandort Nadorff-Haus/Matthiasstraße akut gefährden könnte, wenn lediglich die interne Aufteilung der Verkaufsflächen im eec geändert und auf eine Ausweitung der Verkaufsflächen verzichtet wird.

Die Sortimentsstruktur im SB-Warenhaus ist im Bebauungsplan nicht im Einzelnen geregelt. Hierfür ist nur die maximale Verkaufsfläche festgesetzt. Ob die Festsetzung der Sortimentsstruktur dieses SB-Warenhauses sinnvoll und möglich ist, braucht indessen hier nicht näher untersucht zu werden, da dieses nicht Gegenstand des anstehenden Änderungsverfahrens ist.

Die Firma Rossmann hat schriftlich zugesagt, ihre Filiale in der Emsstraße bis zum Mietende (2014) zu betreiben und zudem in Aussicht gestellt, ihre Optionsrechte zur Verlängerung der Mietzeit auszuüben. Für die Begründung einer darüber hinausgehenden „Betreiberpflicht“ gegenüber der Stadt gibt es keine Rechtsgrundlage.

1.3 Bergmeyer Grundstücksgesellschaft, Matthiasstraße 22, 48431 Rheine;

Schreiben vom 26. September 2006

Inhalt:

„Einer erneuten Ausweisung von Einzelhandelsflächen im eec-Bereich sehen wir mit Sorge entgegen.

Wir glauben und geben daher zu bedenken, dass diese Stärkung des Standortes eec sich nachteilig auf den östlichen Emsstraßenbereich auswirkt.

Der Bülthof hat leider nicht die Zugkraft für Kunden entwickelt, welche man sich seinerzeit wünschte. Wenn der Lebensmittelanbieter dort seine Pforten geschlossen hat, wird der Bereich ganz tot fallen. Unsere Mieter bemerken an der Emsstraße bereits einen Frequenzverlust, welcher Druck auf die Preise dort auslöst. Eine Neuvermietung gerade mit Hinweis auf das eec ist zz. fast nicht möglich.

Unsere Ladenlokale befinden sich in überwiegend alten Häusern mit einer nur schwerlich veränderbaren Aufteilung. Vor allem sind wir aufgrund des ansteigenden Emsufers nicht in der Lage, größere Flächen auf einer Ebene anzubieten, um beispielsweise das Anforderungsprofil einer Firma Rossmann zu erfüllen. Nicht unbekannt ist, dass Filialisten wie Rossmann oder KiK am liebsten eine Ladenaufteilung wünschen, die in ihrer Aufteilung einem Schuhkarton ähneln. Das ist in der organisch gewachsenen Geschäftslandschaft rechts der Ems nicht möglich.

In dem Bereich Emsstraße/Hemelter Straße sind auch sicherlich neue Investitionen gewünscht und erforderlich.

Durch die ständige Ausweitung und damit Stärkung des eec-Standortes fühlen wir uns nicht ermutigt, solche Investitionen durchzuführen. Wir sind darüber hinaus auch der Ansicht, dass das eec zwischenzeitlich einseitig Kundenpotential aus Rheines Fußgängerzone absaugt. Aus Sicht der Rheiner Innenstadt wäre es daher zu begrüßen, dass Herr Büscher seinen Südeingang einfach schließt.

Aus unserer Sicht gehört das eec nicht zu Rheines Innenstadt, sondern ist ein Fachmarktzentrum außerhalb. Durch Ausweitung von Einzelhandelsflächen wird lediglich dieses Zentrum, welches in direkter Konkurrenz zur Emsstraße steht, gestärkt. Wir bitten daher höflich, die Bebauungsplanänderung nicht durchzuführen. Besser wäre es, alle Anstrengungen auf die Aktivierung des Bülthofes zu legen, da auf diese Art und Weise wirklich die Innenstadt von Rheine eine Stärkung erfährt."

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird festgestellt, dass mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Verkaufsflächen im eec ausgewiesen werden. Diese Änderung soll lediglich die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit einer Obergrenze von 350 m² Verkaufsfläche im Südbereich des eec planungsrechtlich ermöglichen. Dafür sollen der bislang zulässige Spielzeugfachmarkt mit 250 m² Verkaufsfläche und der Garten- und Wochenmarkt mit 200 m² Verkaufsfläche aufgegeben werden. Dadurch verringert sich die Verkaufsfläche im eec insgesamt um 100 m², nämlich von 11.650 m² auf 11.550 m². Von einer Verkaufsflächenausweitung kann daher keine Rede sein.

Was die Wertigkeit der Flächen angeht, ist zudem zu berücksichtigen, dass der Spielzeugfachmarkt ein innenstadtrelevantes Hauptsortiment führen würde, während der Drogeriefachmarkt Sortimente führt, die überwiegend auch als nahversorgungsrelevant einzustufen sind.

Die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im Südbereich des eec soll dazu dienen, mehr Frequenz in den südlichen Teil der Mall zu bringen, der zurzeit sehr aufwertungsbedürftig ist. Ein marktfähiger Drogeriefachmarkt, der diese Frequenzbringerfunktion erfüllen kann, muss mindestens 350 m² Verkaufsfläche haben. Für diese marktnotwendige Anpassung im Südbereich der Mall muss insoweit eine Ausnahme von der Höchstgrenze für die einzelnen Läden in der Mall (150 m² Verkaufsfläche) gemacht werden. Eine derartige punktuelle Änderung, die die Funktionsfähigkeit der Mall sichern soll, verändert in keiner Weise das

Grundgerüst der differenzierten Sondergebietsfestsetzungen für den Einzelhandelsbereich.

Was den Auszug des Lebensmittelmarktes aus dem Bülthof angeht, laufen laut Pressebericht seitens der Eigentümerin bereits Aktivitäten zu einer Neustrukturierung des Bülthofes. Der entsprechende Bebauungsplan bietet hierzu weit reichende Möglichkeiten, da das gesamte Areal vollständig als Kerngebiet ohne Einschränkungen hinsichtlich der Handelsnutzung (keine Verkaufsflächenbegrenzungen oder Sortimentsbindungen) ausgewiesen ist. Die Realisierung im Rahmen einer Restrukturierung des Bülthofes liegt jedoch in der Hand der Grundstückseigentümerin. Schon aus eigenem Interesse wird die Eigentümerin so schnell wie möglich versuchen, eine Nachvermietung der bisher vom Lebensmittelbetrieb genutzten Fläche zu erzielen um die entsprechenden Mieteinnahmen zu sichern. Die von der Eigentümerin angesprochene Umstrukturierung kann dazu führen, dass dem angesprochenen Frequenzverlust entgegengewirkt wird. Der Fortzug des Lebensmittelmarktes aus dem Bülthof kann somit nicht der anstehenden Planänderung entgegengehalten werden.

Es wird weiterhin festgestellt, dass es sich bei dem Bereich der östliche Innenstadt/ Emsstraße nicht um eine organisch gewachsene Geschäftsstruktur handelt. Die hier vorhandenen dominierenden Einzelhandelsgeschäfte sind durch Neubaumaßnahmen auf untergenutzten Grundstücken entstanden bzw. durch umfangreiche Umbaumaßnahmen bestehender Immobilien verwirklicht worden (C&A, Böckmann, Bülthof). In den genannten Bereichen hat die Stadt Rheine diese Maßnahmen durch die Schaffung des entsprechenden Baurechtes unterstützt, die Initiative für diese Investitionen ging jedoch jeweils von privater Seite aus. Die Entwicklung bzw. Sicherung des zentralen Einkaufsbereiches östliche Emsstraße kann nur im Zusammenwirken zwischen allen Beteiligten erfolgen. Insbesondere müssen die Grundstückseigentümer zur Anpassung ihrer Immobilien an die sich wandelnden Ansprüche des Handels und der Kunden bereit sein. Das Textilkaufhaus Böckmann ist seit seiner Ansiedlung in Rheine mehrfach umgebaut und die Verkaufsfläche für Textilien ständig erweitert worden um den Ansprüchen des Marktes gerecht zu werden. Dieses Textilkaufhaus ist Beleg dafür, dass auch bei ungünstigen topografischen Verhältnissen größere Verkaufsflächen auf einer Ebene geschaffen werden können. Hier ist ebenfalls auf die Initiative des einzelnen Grundstückseigentümers oder auch des Zusammenschlusses mehrerer Eigentümer zu verweisen, um marktgängige Verkaufsflächenangebote bzw. -zuschnitte zu schaffen.

Dass das eec „einseitig Kundenpotential aus Rheines Fußgängerzone absaugt“, ist wenig wahrscheinlich. Bei den Kunden des eec handelt es sich weit überwiegend um „Kofferraumkäufer“ und „Versorgungskäufer“. Der geplante Drogeriefachmarkt dürfte ebenfalls kaum Sogwirkung in Richtung Fußgängerzone entfalten können, weil sich an der Emsstraße ein größerer und attraktiver Rossmann-Drogeriefachmarkt bereits befindet. Von daher ist es äußerst unwahrscheinlich, dass „Erlebniskäufer“ der Emsstraße das eec wegen der zweiten deutlich kleineren Rossmann-Filiale aufsuchen.

Mit der Schließung des Südeinganges des eec würde dagegen die Chance vertan, einen Teil der „Kofferraumkunden“ des eec für den Erlebniskauf in der Emsstraße zu gewinnen. In der handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Fachdiskussion

ist es unstrittig, dass ein Einkaufszentrum als in sich abgeschlossene „Verkaufinsel“ der übrigen Innenstadt eher schadet als nutzt. Statt dessen wird eine Öffnung und Vernetzung von Einkaufszentren zur übrigen Innenstadt dringend empfohlen.

Nach Angaben des Betreibers des EEC benutzen deutlich mehr Kunden den Nord- eingang des EEC (Nähe Parkplatz). Nur relativ wenige verlassen den Südeingang in Richtung Stadthalle und Emsstraße. Damit wird deutlich, dass es bisher nicht im wünschenswerten Umfang gelungen ist, Besucher des EEC in die Fußgängerzone zu ziehen. Hierzu ist es erforderlich, in dem Ausgangsbereich des EEC in Richtung Stadthalle einen Frequenzbringer anzusiedeln, um zunächst einmal die Kunden innerhalb des EEC bis zu diesem Ausgang zu ziehen. Eine attraktive Gestaltung des Umfeldes der Stadthalle und der Bültstiege kann dann dazu führen, die Übergangsquote aus dem EEC in die Fußgängerzone deutlich zu erhöhen. An den hierfür notwendigen Maßnahmen wird seitens der Stadt Rheine –im Rahmen ihrer Möglichkeiten – gegenwärtig gearbeitet: Die Überbauung der Stadthallentiefgarage wird vorangetrieben, verbunden mit einer Umfeldgestaltung zwischen Stadthalle, EEC und Bültstiege. Eine Schließung des südlichen Eingangsbereiches würde ein Überwechseln aus dem EEC in die zentralen Bereiche der Innenstadt sehr erschweren und die gewünschten Koppelungskäufe von Besuchern des EEC im Kern der Innenstadt von Rheine verhindern.

Das eec gehört sehr wohl zu Rheines Innenstadt. Das eec liegt nach dem vom Rat der Stadt am 8. November 2005 einstimmig verabschiedeten Einzelhandels- und Zentrenkonzept im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt. Innerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches wird unterschieden zwischen dem Hauptgeschäftszentrum (Hauptlagen) einerseits und angrenzenden Bereichen (Neben- und Ergänzungslagen) andererseits. Nach dem erwähnten Konzept liegt das eec in einem solchen angrenzenden Bereich der Innenstadt, also nicht außerhalb der Innenstadt.

Eine verbesserte Verbindung zwischen dem Bereich des eec und im Hauptgeschäftsbereich entlang der Emsstraße ist ein wichtiges schon seit Jahren verfolgtes Ziel der Innenstadtentwicklung.

Dass mit der anstehenden Bebauungsplanänderung keine „Ausweitung von Handelsflächen „im eec ermöglicht wird, ist oben bereits klargestellt worden. Es geht vielmehr nur um die Änderung der internen Aufteilung der Verkaufsflächen im eec, um den Südbereich der Mall zu beleben, was gleichzeitig auch zu einem gewissen Teil den Geschäften an der Emsstraße zugute kommen kann.

Die Emsstraße als Fußgängerzone und das EEC sind zwei Magnete, die dazu beitragen, dass die Innenstadt von Rheine als attraktiver Einkaufsbereich – auch für auswärtige Kunden - angesehen wird. Das Bemühen der Stadtplanung geht dahin, diese beiden Magnete stärker als bisher funktional zu verbinden, um ein Überwechseln von einem Einkaufsschwerpunkt in den anderen attraktiver erscheinen zu lassen. Nicht die Abtrennung der einzelnen Bereiche voneinander, sondern die Verbindung der einzelnen Standorte ist die Maxime der Planungen für die Innenstadt von Rheine, um den Ruf als Einkaufsstadt zu sichern bzw. zu erhöhen.

1.4 Frau Annette Rappers, Im Coesfeld 2, 48431 Rheine;

Schreiben vom 26. September 2006

Inhalt:

„Meine nachfolgenden Gründe, mit denen ich der beabsichtigten Bebauungsplanänderung widerspreche, stützen sich auf die offen gelegte Begründung der Stadt Rheine vom 5. September 2006 – nachfolgend „Begründung“ – und dem mir bekannten Vermerk des Herrn Dr. Janning zur Information für die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ am 14. Juni 2006 nebst dem darin aufgeführten Schreiben des eec vom 12. Juni 2006 – nachfolgend „Antrag“ genannt –.

Die Begründung habe ich zur Klarstellung wie folgt zusammengefasst: Bislang ist es nicht gelungen, im Eingangsbereich des eec/Mall aus südlicher Richtung einen Frequenzträger zu etablieren. Die Firma Rossmann kann und will diese Funktion übernehmen. Sie benötigt jedoch eine Verkaufsfläche von 350 m². Gestattet sind jedoch in diesem Gebäudebereich maximal 105 m². Mit dem Änderungsverfahren soll die Aufstockung auf 350 m² ermöglicht werden. Dabei ist die überbaubare Fläche in östlicher Richtung zu erweitern. Als Ausgleich dafür werden die Zulässigkeit eines Spielzeugmarktes mit maximal 250 m² und eines permanenten Garten- und Wochenmarktes auf einer überbaubaren Fläche von 200 m² aus dem genehmigten Plan herausgenommen. Der Tausch der Nutzungen ist zentrenschädlich, weil die bisherige Gesamtverkaufs-/Nutzfläche nicht erhöht wird und auf einen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten (Spielzeugfachmarkt) verzichtet wird; denn der Drogeriefachmarkt ist lediglich als nahversorgungsrelevant einzustufen. Mit der idealen Ergänzung der Angebotspalette durch den Drogeriefachmarkt wird der Standort eec insgesamt aufgewertet und die mittelzentrale Funktion der Innenstadt von Rheine gestärkt. Das bisherige Ziel, innenstadtschädlichen Einzelhandel zu vermeiden, wird somit erreicht. Daraus und aus den genannten weiteren Quellen ergeben sich für mich Fragen, deren angefügte Antworten klar machen, warum ich mich als in der Kernstadt wohnend und an verantwortlicher Stelle arbeitend gegen die vorgesehene Planänderung wende.

- 1. Gestattet sind jedoch in diesem Gebäudebereich maximal 150 m²?
Nein: Der Bebauungsplan 220 überlässt dem Eigentümer die Aufteilung und Zuordnung der großteiligen und kleinteiligen Verkaufsflächen und der in keiner Weise festgelegten Nutzflächen, wie z. B. Lagerräume. Er ist auch nicht verpflichtet, die Verkehrswege an der vorhandenen Stelle zu belassen. Der in der textlichen Festsetzung enthaltene Begriff „Mall“ ist räumlich nicht definiert und im Plan nicht ausgewiesen.*
- 2. Keine Erhöhung der Gesamtverkaufs-/Nutzfläche?
Nein: Durch den Anbau von 300 m² Gesamtfläche gegenüber dem genehmigten Überbau von 200 m² erhöht sich die Gesamtfläche auf 100 m².*
- 3. Sind Verzicht auf Spielzeugfachmarkt und der überbaubaren Fläche für einen permanenten Wochenmarkt mit der Genehmigung des Drogeriefachmarktes vergleichbar?*

Nein: Nach eigener Einschätzung des Antragstellers sind die Nutzungsmöglichkeiten, auf die verzichtet wird, keine Frequenzbringer. Während die Wochenmarktfäche örtlich festgelegt war, und zwar im Bereich, der jetzt für den Drogeriefachmarkt zusätzlich bebaut werden soll, konnte der Spielzeugfachmarkt auf jeder beliebigen Fläche des vorhandenen Gebäudes, also auch im Südeingangsbereich, angesiedelt werden. Beide Nutzungsmöglichkeiten wurden entsprechend im Bebauungsplan 220 nach Überprüfung und Feststellung, dass sie in Verbindung mit der übrigen Betriebs- und Sortimentsstruktur keine zentrenschädigende Wirkung haben würden (Begründung S. 7 unter Nr. 5) aufgeführt. Dieser Feststellung liegt auch deren Größe von 250 m² bzw. 200 m² zugrunde. Der Drogeriefachmarkt an der exponierten Stelle des Südeingangs stellt von der Größe seiner Verkaufsfläche mit 350 m² und dem zusätzlichen Baukörper einen besonders starken Kundenmagneten mit Ausstrahlung zum südlich erreichbaren Hauptgeschäftszentrum hin. Die Gewichtigkeit ist somit schon aus dem eigenen Verhalten des Antragstellers und aus den Konsequenzen der räumlichen Lage und der größenmäßigen Bündelung dahin vorzunehmen, dass der Drogeriefachmarkt erheblich wertvoller ist als die aufzugebenden Möglichkeiten von Spielzeugfachmarkt und Wochenmarkt.

4. *Spielte ein Drogeriefachmarkt an der jetzt gewünschten Stelle bereits bei früheren Entscheidungen eine Rolle?
Ja, denn der Antragsteller hatte schon spätestens 1999 die Forderung erhoben, im Südteil der Mall einen Schlecker-Drogeriefachmarkt ansiedeln zu dürfen. Grundlage für den damaligen Einzelhandelsbesatz im eec war ein Gutachten von Herrn Dr. Dannenberg, der die Ansiedlung ablehnte.*
5. *Beschränkt sich die Angebotspalette der Firma Rossmann auf die im Antrag aufgeführten Bereiche Haushaltswaren, Drogerie und Parfümerie?
Nein: Denn Fotobearbeitung und -artikel haben eine besondere Bedeutung für die Marktkonzeption und werden selbstverständlich auch in dieser Filiale gepflegt.*
6. *Werden Kundenströme durch den Frequenzbringer Rossmann im Bereich des Südeingangs auch zur Emsstraße und damit in die Kernstadt gelenkt?
Nein: Nach eigener Formulierung des Antragstellers (Antrag S. 2) ist ein derartig großer und attraktiver Drogeriefachmarkt der Firma Rossmann in der Lage, Kunden des eec auch in den südlichen Teil der Mall zu ziehen und diesen zu beleben. In der Begründung heißt es hierzu ergänzend, dass ein entsprechender Drogeriefachmarkt die im eec vorgehaltene Angebotspalette ideal ergänzen und das vorhandene Gesamtsortiment abrunden würden (Begründung S. 8).
Durch den Drogeriefachmarkt, der entsprechend mit dem Fotobereich in der östlichen Emsstraße nicht vertreten ist, wird ein zusätzlicher Kundenstrom aus der Kernstadt – zu der auch die östliche Emsstraße und angrenzende Bereich bis zum Ring gehören – zum eec geleitet. Somit wird für das eec zusätzlich zum Kofferraumkunden auch die Laufkundschaft aus der Innenstadt von erheblicher Bedeutung.*
7. *Wird durch den Drogeriefachmarkt Rossmann am südlichen Eingangsbereich des eec die Anbindung zum Hauptgeschäftszentrum verbessert?*

Nein: Mit der Anbindung ist der Kundenstrom vom eec zur Emsstraße und den dort angrenzenden Bereichen gemeint. Dieses setzt voraus, dass dem eec-Kunden deutliche Einkaufswünsche verbleiben, die er als „Kofferraumkunde“ (Antrag 12. Juni 2006, S. 2) nach dem Besuch eines Komplettanbieters nicht erfüllt bekommen hat. Aber das eec deckt bereits alle Wünsche der dort angesprochenen Klientel vollständig ab, wenn es zur Eröffnung des Drogeriefachmarktes Rossmann kommt.

Der Antragsteller selbst sieht die Illusion einer derart angestrebten Anbindung, wenn er in seinem Antrag dazu ausführt, dass aus den vom Drogeriefachmarkt angezogenen Kofferraumkunden und Versorgungskäufern „wenigstens zum Teil auch ‚Erlebniskäufer‘ für die Emsstraße und die historische Innenstadt“ (wörtliches Zitat: Antrag 12. Juni 2006, S. 2) sein könnten. Die Verwaltung sieht das gemäß Vermerk Dr. Janning zur Information des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ für den 14. Juni 2006 identisch: „Damit wächst auch die Chance, dass ein Teil der Kunden des Centers die Stadtloggia passiert und über die Bültstiege und eventuell auch über die Dionysbrücke zu ‚Erlebniskäufern‘ für Geschäfte an der Emsstraße wird“ (wörtliches Zitat aus dem vg. Vermerk).

8. *Ist mit der Genehmigung des Drogeriefachmarktes die Abrundung des eec abgeschlossen?*

Nein. Zunächst wird weiter über den Antrag des Herrn Büscher, das geplante Parkhaus zu vergrößern, zu entscheiden sein. Mit einem von ihm vorgelegten „Arcade-Konzept“ sollen in der Nachbarschaft zum Sondergebiet eec weitere Einzelhandelsflächen geschaffen werden. Eine zusätzliche Ausweitung des Einzelhandels fordert er im Zuge der geplanten Überbauung der Stadthallentiefgarage und möchte liebend gern den ihm noch fehlenden Sportmarkt dort ansiedeln.

9. *Ist eine funktionale Anbindung des eec an das Hauptgeschäftszentrum realistisch?*

Nein. Im aktualisierten Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stand November 2005 wird festgestellt, dass das Einkaufszentrum eec deutlich vom Hauptgeschäftszentrum abgesetzt liegt. Im Mittelteil der Straßenführung Bültstiege ist durch die vorhandene Bebauung und Nutzung sowie wegen der Enge eine attraktive Lösung im Sinne einer Anbindung nicht realisierbar. Die angesprochenen Entwicklungsmaßnahmen (siehe unter 8) ohne gleichzeitige Lösung dieser Hindernisse führen zu einer weiteren Verstärkung dieses abgesetzten Einkaufsbereichs und verstärkt den Sog aus dem Bereich des Kerngebiets zum eec. Übrigens: Die hochtheoretischen Gutachteraussführungen zu diesem Problem sind bislang zumindest nicht mit öffentlich diskutierten konkreten Vorschlägen für den Gesamtbereich der Anbindung und eines akzeptablen Folgeplans verbunden gewesen. So heißt es hierzu in der Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Rheine: „Insgesamt sollte ein Konzept der ‚ganzheitlichen‘ Integration verfolgt werden. Eine Anbindung, die ausschließlich auf durchgängige Handelsnutzungen zielt, sollte nicht angestrebt werden.“ Und dann fehlt jede plausible Erklärung, wie das erfolgen könnte. Dieses Problem wird seit vielen Jahren ergebnislos diskutiert, und auch Herr Büscher denkt nur bis zur Ausweitung seines Einzelhandelsgeschäftszentrums, was ich bis zum Beweis des Gegenteils unterstelle. Das ist legitim, aber keine Aufwertung der gesamten Innenstadt. Die Ent-

scheidungsträger sind jedoch verpflichtet, das Allgemeinwohl bei ihrer Abwägung zu beachten.

10. Kleinigkeiten?

Sie wissen, dass bei der Errichtung des dem eec angrenzenden Gebäudes für den Drogeriemarkt bei der Überbauung der Fläche zwischen Schotthockstraße 1 und 2 im Engbereich nur noch 4,30 m bleiben, ja ein Engpass von 4,30 m. Dazu wird in der „Begründung“ (S. 8, Ende letzter Absatz) ausgeführt: „Die überbaubare Fläche wird so festgesetzt, dass auch weiterhin eine Durchgängigkeit vom nördlichen Stadthallenvorplatz zum geplanten Paseo im Bereich Lingener Straße/Schotthockstraße verbleibt.“

Ich hoffe, dass diese Überlegungen und die Schlussfolgerungen, über die sicherlich unterschiedliche Bewertungen vorgenommen werden, in ihrer Kernaussage so gewichtig sind, dass sie dazu beitragen, die vorgesehene 2. Änderung des Bebauungsplanes 2002 zu unterlassen.“

Abwägung und Abwägungsbeschluss

Die einzelnen Anregungen werden entsprechend der Nummerierung wie folgt abgewogen:

Punkt 1:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan enthält Festsetzungen hinsichtlich der maximalen Verkaufsflächen und der zulässigen Sortimente für die größeren Einzelhandelsbetriebe im eec (z.B. SB-Warenhaus 5.300 m², Schuhfachmarkt 650 m², Modemarkt/Textilkaufhaus 2.400 m²). Zusätzlich wird die Gesamtverkaufsfläche für die entlang der Mall zulässigen kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe auf 1.200 m² und die jeweilige Shop-Größe auf 150 m² Verkaufsfläche begrenzt. Mit dieser Festsetzungskombination werden einerseits die größeren Einzelhandelsbetriebe genau klassifiziert, andererseits dem Betreiber für die kleineren Verkaufseinheiten in der Mall eine Variabilität geboten, die aufgrund des hier zu verzeichnenden schnelleren Wechsels der Anbieter geboten erscheint. Dabei wird insgesamt auf eine genaue räumliche Verortung der einzelnen Einzelhandelsbetriebe auf dem Gelände des EEC verzichtet, da die genaue Lage innerhalb des Gebäudes in Hinblick auf die Außenwirkung des EEC von untergeordneter Bedeutung ist. Die Grundstruktur und die Auswirkungen des EEC auf andere Handelsschwerpunkte werden vielmehr durch die Gesamtgröße und die Sortimentsbestimmung für die größeren Einzelhandelsbetriebe bestimmt. Diese wesentlichen bestimmenden Faktoren werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes planungsrechtlich genau vorgezeichnet.

In der einschlägigen Literatur und der umfangreichen Gutachtertätigkeit zur Begrenzung von Einzelhandelsbetrieben/Einkaufszentren hat sich der Bezug auf die maximal zulässige Verkaufsfläche als Maßstab etabliert. Von diesen Flächen gehen die Auswirkungen auf andere Verkaufsbereiche aus. Die Nebenflächen, wie Lagerräume oder Sozialräume bleiben generell unberücksichtigt.

Punkt 2:

Bei der Beantwortung der Frage, ob durch die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 eine Erhöhung der Gesamtverkaufs-/Nutzfläche erfolgt ist von den bisher im Bebauungsplan festgesetzten Inhalten auszugehen: Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sichert insgesamt eine Verkaufsfläche von 11.650 m² einschließlich einer noch nicht realisierten überbaubaren Fläche von ca. 200 m² für einen permanenten Garten-/Wochenmarkt. Die Änderung des Bebauungsplanes sieht vor, dass auf den bisher zulässigen – ebenfalls noch nicht realisierten – Spielzeugfachmarkt mit 250 m² Verkaufsfläche und die Fläche für den permanenten Garten-/Wochenmarkt zugunsten von 350 m² Verkaufsfläche für einen Drogeriemarkt verzichtet wird. Aus diesem Tausch resultiert insgesamt eine Reduzierung der planungsrechtlich zulässigen Verkaufsflächen um 100 m² auf insgesamt 11. 550 m². Bei dieser Berechnung ist bereits berücksichtigt worden, dass für den geplanten Drogeriefachmarkt zwar die überbaubare Fläche erweitert werden muss, jedoch hierfür die Fläche des noch nicht realisierten permanenten Garten-/Wochenmarktes gestrichen wird. Die Planänderung führt damit insgesamt zu einer Reduzierung der Verkaufsflächen um 100 m².

Punkt 3:

Es wird festgestellt, dass ein Spielwaren den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen sind; Drogeriemärkte führen jedoch nahversorgungsrelevante Sortimente –. Sie sind damit in ihrer Auswirkung auf andere Verkaufsbereiche geringer wertig – eingestuft. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass die bisher zulässigen Handelsbetriebe über eine Fläche von ca. 450 m² verfügt haben, der Drogeriefachmarkt jedoch auf 350 m² begrenzt wird. Auch diese Flächenreduzierung ist bei der Bewertung der möglichen Auswirkungen auf andere Handelsbereiche zu berücksichtigen.

Durch die Ansiedlung des Drogeriefachmarktes am Ausgang aus dem EEC in südlicher Richtung zur Stadthalle und zur Fußgängerzone soll die Übergangsquote der Besucher aus dem EEC in die übrigen Bereiche der Innenstadt von Rheine erhöht werden. Gegenwärtig besuchen wesentlich mehr Kunden das EEC aus nördlicher Richtung (Parkplatz) als Kunden durch den Südausgang in Richtung Fußgängerzone das EEC verlassen. Durch ein attraktives Angebot im Bereich des südlichen Ausganges sollen in einem ersten Schritt die bereits vorhandenen Besucher des EEC in diese Richtung gezogen und im zweiten Schritt zum Überwechseln in die Fußgängerzone animiert werden. Ziel ist es, die bestehenden Einkaufsbereiche der Innenstadt von Rheine besser zu verknüpfen um insgesamt eine positive Ausstrahlung auf Kunden zu erzielen.

Die Hauptfunktion des geplanten Drogeriefachmarktes ist es also, Kunden des eec in den südlichen Bereich der Mall zu ziehen und diesen daher aufzuwerten. Dass dieser Drogeriefachmarkt hingegen Kunden in nennenswertem Umfang aus der Fußgängerzone anzieht, ist eher unwahrscheinlich, weil dort ja an der Emsstraße die größere und damit attraktivere Rossmann-Filiale liegt. Ein Besucher der Fußgängerzone wird daher das eec wohl kaum wegen der dort untergebrachten Filiale aufsuchen.

Punkt 4:

Das angesprochene Gutachten von Herrn Dr. Danneberg aus dem Jahre 1999 empfahl anstelle der Ansiedlung eines Schlecker-Drogeriemarktes in Bereich der

südlichen Mall die Ansiedlung von Spezialläden mit Trendmarken. Jedoch nicht aus dem Grunde, weil ein Schleckermarkt nicht in das Konzept des EEC passt, sondern weil der Gutachter zum damaligen Zeitpunkt die Flächen für so wertvoll hielt, dass sie nicht durch ein lediglich nahversorgungsrelevantes Sortiment belegt werden sollten.

In dem Abschlussbericht des ish vom Januar 2000 heißt es, dass die Neuansiedlung eines Schlecker-Drogeriemarktes zwar als zentrenverträglich bewertet werde, dass die Fläche aber im Hinblick auf eine weitere Optimierung der Nutzung des gesamten Objektes zu einem Drogeriemarkt zu wertvoll sei. Im Übrigen hat gerade Herr Dr. Danneberg immer wieder betont, dass das eec zwischenzeitlich ein integraler Bestandteil der Innenstadt von Rheine geworden sei, dass es zu einer besseren Verklammerung zwischen der Emsstraße und dem eec kommen müsse und dass die Innenstadt von Rheine sich endlich als ein großes Einkaufszentrum in seiner Gesamtheit sehen sollte.

Das von Herrn Dr. Danneberg für das eec empfohlene Konzept konnte jedoch – trotz intensiver Bemühungen des Betreibers – nicht realisiert werden. Aufgrund der großflächigen Einzelhandelsbetriebe im EEC – Real, Adler, Deichmann, kik – hat sich herausgestellt, dass die Kundschaft zum größeren Teil aus „Versorgungskäufern“ besteht. Hochpreisige Trendshops oder Markenläden hingegen zielen mehr auf sog. „Erlebniskäufer“ ab. Deshalb war es nicht möglich, entsprechende Einzelhändler dauerhaft im EEC anzusiedeln. Ein Drogeriefachmarkt würde jedoch die vorhandene Angebotspalette im EEC abrunden und Kunden an den vorgesehenen Standort am Südausgang des EEC ziehen und damit auch zu einer Erhöhung der Wechselfrequenz in die Fußgängerzone beitragen.

Punkt 5:

Es wird festgestellt, dass die angesprochene Fotobearbeitung ein klassischer Bestandteil eines Drogeriemarktes ist: alle einschlägigen Drogeriemarktketten – IhrPlatz, Rossmann, DM, Schlecker – verfügen über eine entsprechende Abteilung. Auch die früheren Drogerien auf kleinteiligen Verkaufsflächen, die aufgrund der Entwicklung im Einzelhandel weitgehend zurückgedrängt worden sind, verfügten meist über eine Fotoabteilung (Verkauf von Filmen, Annahme von Fotoarbeiten). Es ist deshalb im angesprochenen Antrag nicht speziell auf Fotoarbeiten eingegangen worden, da dieser Bereich heutzutage grundsätzlich in eine Drogerie gehört.

Punkte 6 und 7:

Mit der Ansiedlung des Drogeriemarktes im Eingangs-/Ausgangsbereich des EEC in Richtung Stadthalle/Fußgängerzone sollen zwei Ziele verwirklicht werden. Zum einen soll die Zahl der Kunden, die den Nordeingang benutzen und die Mall bis zum Südausgang durchschreiten, deutlich erhöht werden. Gegenwärtig liegt die Kundenzahl im Bereich der südlichen Mall deutlich unter der Zahl der Kunden, die das EEC aus nördlicher Richtung (Parkplatz) erreichen. Zum anderen sollen diese Kunden dazu animiert werden, in die angrenzenden Einzelhandelsschwerpunkte (östliche Emsstraße/Fußgängerzone) zu wechseln. Die entsprechende Quote ist allerdings nur zu erhöhen, wenn die Gestaltung des Bereiches um die Stadthalle/Bültstiege dazu einlädt. Gegenwärtig zeigt sich hier mit dem Umfeld der Tiefgarage Stadthalle ein städtebaulich-architektonisch wenig einladendes Bild. An der Verbesserung der Struktur wird jedoch seitens der Stadt Rheine zurzeit in-

tensiv gearbeitet: Die Bebauung der Stadthallentiefgarage wird vorbereitet. Für den öffentlichen Raum zwischen EEC, Stadthalle und Bültstiege wird eine Gestaltungsplanung erarbeitet.

Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt verlassen Kunden das EEC in südlicher Richtung, um hier die Angebote des Einzelhandels wahrzunehmen, wie durch Beobachtung vor Ort festzustellen ist. Die Bemühungen zielen jedoch insgesamt darauf ab, diesen Wert zu erhöhen, um die vorhandenen Einkaufsmagnete in der Innenstadt (Fußgängerzone Emsstraße, Rathauszentrum mit Karstadt-Warenhaus, C&A, Textilkaufhaus Böckmann und EEC) besser zu verknüpfen und den Kundenaustausch zwischen den einzelnen Handelsschwerpunkten in der Innenstadt zu erhöhen. Damit verbunden ist selbstverständlich auch, dass Kunden aus der Fußgängerzone das EEC besuchen. Es geht insgesamt darum, die in der Stadt Rheine vorhandene Angebotspalette des Einzelhandels den Kunden, die bereits die Innenstadt besuchen, vollständig zu präsentieren um insgesamt den Ruf der Stadt Rheine als Einkaufsstadt zu festigen und ggf. zu erhöhen.

Punkt 8:

Es wird festgestellt, dass der vorliegende Antrag in Bezug auf das Parkhaus auf dem Gelände des EEC nicht eine Vergrößerung dieses Parkhauses beinhaltet, vielmehr zielt der Antrag darauf ab, das Planungsrecht dahingehend zu verändern, dass das bisher mit einem offenen, oberen Parkdeck versehene projektierte Gebäude mit einer Dachkonstruktion versehen werden darf.

Das Parkhaus ist zudem nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens. Die Größenordnung dieses geplanten Gebäudes wird planungsrechtlich durch die Festsetzung von Baugrenzen im Bebauungsplan bestimmt, zusätzlich wird die Anzahl der Stellplätze auf 560 Einheiten begrenzt.

Die angesprochene Bebauung der Stadthallentiefgarage ist bereits durch Planungsrecht gesichert (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208, Rechtskraft Oktober 1996). Der Bebauungsplan setzt den Bereich als Kerngebiet fest, sodass eine uneingeschränkte geschäftliche Nutzung möglich wäre. Die Stadt Rheine verfügt im Bereich der Überbauung als Grundstückseigentümerin über ein erhebliches Steuerungspotential hinsichtlich der zukünftigen baulichen Nutzung des projektierten Gebäudes oberhalb der Tiefgarage. An einen größeren Sportfachmarkt ist zurzeit nicht mehr gedacht.

Punkt 9:

Es wird festgestellt, dass es sowohl aus Richtung östliche Emsstraße in Richtung EEC als auch aus dem EEC in Richtung östliche Emsstraße Kundenströme gibt, wie durch Beobachtungen vor Ort eindeutig ablesbar ist. Diese Wechselwirkung ist jedoch in beiden Richtungen von der Anzahl her zu gering. Im Sinne einer Vernetzung der unterschiedlichen Geschäftsbereiche in der Innenstadt von Rheine sind hier Maßnahmen erforderlich. Dieser Standpunkt wird auch vom angesprochenen Gutachter Junker und Kruse vertreten. Im diesbezüglichen Gutachten wird das EEC dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Rheine zugeordnet (mit der Spezifizierung, dass es sich hier um eine Neben- bzw. Ergänzungslage handelt). Der Gutachter führt u.a. aus, dass sowohl die gestalterische als auch die funktionale Integration in das Hauptgeschäftszentrum noch nicht

optimal gelöst ist. Die funktionale Anbindung an die Geschäftslagen sollte künftig über die Bültstiege erfolgen.

Die Stadt Rheine arbeitet zurzeit an der Erstellung eines Konzeptes für die Gestaltung des Bereiches zwischen EEC, Stadthalle und Bültstiege, das einen Bestandteil des angesprochenen „ganzheitlichen“ Konzeptes darstellt. Die ersten Ergebnisse dieser Studie werden seitens des beauftragten Büros in der Sitzung des Stadtentwicklungskonzeptes der Öffentlichkeit vorgestellt. Damit wird die Diskussion um eine bessere Verknüpfung der einzelnen Bereiche der Innenstadt von Rheine in Gang gesetzt.

Wie unter Punkt 2 dargestellt, ermöglicht die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 keine Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche für das EEC, so dass die entsprechende Unterstellung bezogen auf Herrn Büscher nicht begründet ist.

Punkt 10:

Bei der Beurteilung des geplanten Gebäudeabstandes zwischen Erweiterung Spinnereigebäude und ehemaligen Verwaltungsgebäude ist zu berücksichtigen, dass bereits gegenwärtig – nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes – im angesprochenen Bereich eine überbaubare Fläche festgesetzt ist. Diese ursprünglich für Gebäude eines permanenten Garten- und Wochenmarktes vorgesehene Fläche hätte den angesprochenen Durchgang gegenüber der jetzigen Planung wesentlich stärker verringert. Der Abstand zum Verwaltungsgebäude hätte bis auf ca. 2,50 m verringert werden können, die jetzige Ausformung der überbaubaren Fläche erhöht diesen Abstand auf mindestens 4,30 m. Die vorgesehene Änderung erhöht damit den Abstand zwischen den Gebäuden und führt keines falls zu einem Engpass.

1.5 BAG, Salzbergener Straße 3, 48431 Rheine;

Schreiben vom 21. September 2006

Inhalt:

„Unser „Senator-Invest 4“ ist auf der Emsstraße 65 – Emsbrücke/Hues Ecke – Eigentümer einer Ladenfläche von 370 m² im Erdgeschoss – zz. vermietet an Takko-Markt.

Zu der Erweiterung des eec, wie durch die Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt, begründen wir folgenden Einspruch und schicken folgenden historischen Abriss voraus mit dem Hinweis, dass Planungsangaben seitens der Stadt nicht eingehalten wurden.

- 1. Bevor wir 1972 das desolate Nadorffsche Haus auf der Emsstraße 65 für eine Geschäftsbebauung erwarben, sprachen wir mit dem damaligen Stadtdirektor, Herrn Mainka, und dem Leiter des Planungsamtes, Herrn Frieling, über die Standortsicherung des gegenüberliegenden Kaufhauses Karstadt. Es war im Gespräch, dass in Verbindung mit der Sanierung westliche Innenstadt – Neues Rathaus – evtl. Karstadt dorthin zieht. Bei einer konkreten Absicht hätten wir unsere Investition für den Erwerb des Nadorffhauses nie getätigt. Seitens der Verwaltung wurde uns ausdrücklich gesagt, „dass sie selbst Wert*

darauf legt, dass, wer immer möglicherweise in das neue Rathaus zieht, sichergestellt ist, dass Karstadt dort bleibt" (siehe Protokoll). Das war die Grundlage unserer Investition.

- 2. Als C & A die Absicht hatte, ein Kaufhaus zu errichten, wurden wir seitens der Stadt angesprochen, die stockenden Kaufvertragsverhandlungen dadurch zu Ende zu bringen, die Preisdifferenz zwischen den Vorstellungen von C & A und Verkäufer auszugleichen. Wir haben uns dazu bereit erklärt und einen größeren Betrag zur Verfügung gestellt. Dabei sicherte uns der Leiter des Planungsamtes, Herr Teichler, zu, dass das im Werden befindliche eec keine Öffnung nach Süden erhalten würde und somit für den Bereich unserer Emsstraße keine Konkurrenz darstellen würde.*
- 3. Nun entsteht eine wesentlich gefährlichere Situation für diesen Bereich der Emsstraße bis zu Hues Ecke. Die Nachfrage im Einzelhandel zieht auf größere Flächen. Attraktive Mieter fragen nach Flächen über 400 m². Diese Flächen sind im gesamten Bestand der Emsstraße dadurch behindert, dass die oberen Geschosse nicht verwertet werden können (früher wohnten hier die Eigentümer), nach wie vor die Nutzung offen gehalten werden muss durch eine Erschließung im Ladenbereich und ein Vermarktungshindernis darstellt.*

Das eec hat aufgrund der statischen Voraussetzung diese Probleme nicht. Es kann sowohl im oberen Bereich als auch im Erdgeschoss beliebige Flächen so geschnitten anbieten, wie der Markt sie verlangt. Damit hat sie einen erheblichen Wettbewerbsvorteil gegenüber der Emsstraße und löst, wie jetzt im Falle Rossmann, Verlagerungen aus.

Unser Mieter hat zuerkennen gegeben, dass er auszieht, wenn eine Fläche von 400 m² für ihn im Bereich des eec zur Verfügung steht.

Wir können auch nicht die Begründung nachvollziehen, dass damit eine Verbindung zur Emsstraße geschaffen wird. Dies wäre der Fall, wenn das große Parkplatzangebot sich zwischen eec und Emsstraße befinden würde und nicht weit entfernt von der Emsstraße hinter dem eec. Durch die begrenzte Parkscheibenregelung ist der Zeitrahmen nicht gegeben, von dort noch den Bereich der Emsstraße zu besuchen, insbesondere dann, wenn künftig im erweiterten eec alle Kundenwünsche befriedigt werden können.

Zusammengefasst beantragen wir im Vertrauensschutz auf die bisherigen Planungsvorgaben für unsere Investitionen, den Bebauungsplan zur Erweiterung des eec nicht zu realisieren und somit die Vermietbarkeit der Verkaufsflächen im Bereich der Emsstraße sicherzustellen. Dies ist die historische Stadt verbindende Achse, die eines besonderen Planungsschutzes bedarf."

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Die angesprochenen Herren Mainka, Frieling und Teichler der Stadtverwaltung arbeiten nicht mehr bei der Stadt Rheine und können deshalb keine Aussagen zu den vorgetragenen historischen Sachverhalten abgeben.

Unabhängig von der historischen Entwicklung ist festzustellen, dass im Bereich der östlichen Emsstraße kaum noch historische Bausubstanz vorhanden ist. Fast alle Grundstücke sind in den letzten Jahrzehnten neu bebaut worden, wobei Gebäude mit Einzelhandelsflächen entstanden sind, die den unterschiedlichen Ansprüchen des Handels zum Zeitpunkt der Entstehung der Gebäude entsprachen (u.a. C&A, Bülthof, Gebäude Emsstraße 70 Schuh okay, Gebäude Emsstraße 52/54 Stoffmarkt und Intertoys, Gebäude Emsstraße 65 Takko, Neubau Hues-Ecke). Einzelne Gebäude sind bereits –aufgrund der Initiative der jeweiligen Eigentümer – mehrfach umstrukturiert und umgebaut worden (insbesondere Textilkaufhaus Böckmann). Die entsprechenden Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer haben damit auf die Ansprüche des Einzelhandels reagiert, wobei die Dynamik der Anforderungen in den letzten Jahren deutlich zugenommen hat und eine größere Flexibilität der Eigentümer erfordert. Sofern Ladenlokale auf Grund ihrer Größe nicht mehr marktgängig sind, ist eine Anpassung zwingend vorzunehmen, um die Attraktivität der Innenstadt von Rheine insgesamt zu halten bzw. zu erhöhen. Auch das Gutachterbüro Junker und Kruse, das das Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Rheine überarbeitet hat, gibt die Empfehlung, dass zur qualitativen Verbesserung der Einzelhandelsstruktur die wettbewerbsmäßige Anpassung der Betriebsgrößen einzelner nicht mehr marktgerechter Ladenlokale erforderlich ist. Das Problem der marktgängigen Ladenlokale lässt sich nicht durch die Verhinderung der Ansiedlung an anderen Stellen der Innenstadt beheben, sondern erfordert Investitionen der betroffenen Grundstückseigentümer.

Die vorhandene Gebäudestruktur des EEC bietet den angesprochenen Vorteil, dass hier relativ variabel die vom Einzelhandel gewünschten Ladenlokale angeboten werden können. Aber auch hier hat der Eigentümer in den letzten Jahren erst durch umfangreiche Investitionen einen attraktiven Standort geschaffen (u.a. Wiederherstellung der historischen Fassade und des dritten Spinnereigebäudes, umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen im Gebäude selbst). Es wird festgestellt, dass sich bei der in Frage stehenden Ansiedlung Rossmann im EEC nicht um eine Standortverlagerung handelt, Der Drogeriemarktbetreiber möchte vielmehr einen zweiten Standort im Stadtgebiet von Rheine aufbauen und nicht den Standort an der Emsstraße aufgeben. Eine entsprechende schriftliche Mitteilung von Rossmann liegt der Stadt Rheine vor (siehe Anlage 4).

Mit der Ansiedlung des Drogeriefachmarktes Rossmann werden alle durch das Planungsrecht möglichen, großflächigen Einzelhandelsbetriebe im EEC auch realisiert sein. Die angesprochene Verlagerung von Takko an den Standort EEC wäre somit nur realisierbar, wenn der im EEC ansässige Textildiscounter (kik) seinen Standort aufgibt. (Im Sondergebiet EEC ist nur ein einziger Textildiscounter mit max. 500 m² Verkaufsfläche zulässig).

Es wird festgestellt, dass gegenwärtig nur ein geringer Teil der Kunden des EEC, die den nördlichen Eingang zum EEC nutzen, die Mall in Richtung Süden/Stadthalle/Emsstraße verlassen. Dies liegt zum einen an einer fehlenden attraktiven Einzelhandelsnutzung im Bereich des südlichen Ausganges (zurzeit stehen diese Flächen leer), zum anderen ist der Übergangsbereich zwischen Stadthalle, EEC und Bültstiege nicht in der Weise gestaltet, dass ein Überwechseln aus dem EEC zur Fußgängerzone attraktiv erscheint. Die Ansiedlung einer Rossmann-Filiale im Eingangsbereich des EEC wäre eine Maßnahme, Besucher des EEC, die

den Nordeingang benutzen, zu animieren, die Mall bis an ihr südliches Ende zu durchschreiten. Sofern dieser erste Schritt getan ist, ist es Aufgabe der Stadt, den öffentlichen Raum im Umfeld der Stadthalle so zu gestalten, das ein Weitergehen in Richtung Emsstraße/Fußgängerzone als attraktiv angesehen wird. An den entsprechenden Planungen wird zurzeit gearbeitet, erste Ergebnisse werden vom beauftragten Büro in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 25. 10 vorgestellt. Es wird also sowohl von privater Seite als auch seitens der öffentlichen Hand versucht, die Vernetzung zwischen den verschiedenen Magneten in der Innenstadt von Rheine zu verbessern.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Inhalte der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 keine Erweiterung der Verkaufsflächen im EEC vorbereitet: die bisher planungsrechtlich zulässige Verkaufsfläche beträgt 11.650 m² (einschließlich einer noch nicht realisierten überbaubaren Fläche von 200 m² für einen permanenten Garten- und Wochenmarkt). Das Änderungsverfahren sieht eine Reduzierung der Verkaufsfläche um 100 m² auf insgesamt 11.550 m² vor, und zwar durch Aufgabe des Spielzeugfachmarktes mit 250 m² Verkaufsfläche und des Garten- und Wochenmarktes bei Aufnahme eines Drogeriemarktes von 350 m² Verkaufsfläche.

Wie oben dargelegt, ist es Aufgabe der Grundstückseigentümer, die vom Markt nachgefragten Zuschnitte oder auch Größen von Geschäftslokalen anzubieten. Die Stadt Rheine kann in diesem Zusammenhang nur in der Weise unterstützend einwirken, dass hierzu notwendige Änderungen des Planungsrechtes zügig bearbeitet werden. Die Verantwortung der Durchführung von notwendigen Anpassungsmaßnahmen verbleibt jedoch bei den Grundstückseigentümern. Eine Sicherung der Vermietbarkeit von Einzelhandelsgeschäften kann nicht über die Verhinderung von Maßnahmen an anderen Stellen erfolgen, sofern die Vermietbarkeit generell aufgrund der Größe/ des Zuschnittes nicht mehr gegeben ist.

1.6 Herr Klaus Ernsting, Anton-Führer-Straße 17, 48431 Rheine;
Schreiben vom 21. September 2006

Inhalt:

„Man erinnere sich an die unendlichen Diskussionen in der Vergangenheit mit Herrn Dr. Danneberg, Herrn Dr. Janning und dem Innenstadt-Verein über die Notwendigkeit der Aufstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für unsere Stadt.

In der Fortsetzung wurde hart gerungen mit Junker und Kruse.

Für den nicht unmittelbar an diesen Diskussionen beteiligten Außenstehenden wird der Eindruck erweckt, man habe mit diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept genau den Leitfaden, an dem sich alle Beteiligte orientieren müssen und mit dem die Politik für einen „Konsens“ gesorgt habe.

Für die Hauseigentümer in der Innenstadt, die diesen Konsens schweren Herzens mitgetragen haben, kam in kurzer zeitlicher Abfolge die erste Ernüchterung: Die

Fa. Westen soll entgegen dem Konzept am Kreisel ein Einzelhandelsobjekt bauen dürfen.

Die Nächste: Am eec soll nach Vorschlag des Vaters des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, Herrn Dr. Janning, Rossmann mehr als 50 % über dem B-Plan bauen dürfen.

Dabei wird dem Bürger (mir) nicht klar vermittelt, was denn diese neuen Diskussionen um das Einzelhandelskonzept eigentlich sollen, wo doch alles so klar geregelt ist.

Will der Rat der Stadt Rheine dieses Konzept in der Tat umsetzen oder will er zulassen, dass die Verwaltung dem Bürger erklärt, die Stärke dieses Konzeptes läge in der jeweiligen Möglichkeit, es willkürlich, nach Belieben eines oder mehrerer Dezernenten oder seiner/ihrer Zuneigung zu dem einen oder anderen Investor oder Konzern zu verändern.

Wäre es nicht viel besser, die Entscheidung in dieser Sache bis ins Frühjahr zu vertagen, bis die starken Herrschaften in der Verwaltung, Herr Dr. Janning und Herr Dr. Kratzsch, im wohlverdienten Ruhestand sind bzw. in Kürze in eine andere Stadt abgewandert sind?

In der eigentlichen Sache: Rossmann ist in der Innenstadt vertreten. Der Laden füllt dort eine extrem starke Position in Richtung Versorgung mit einigen Artikeln des täglichen Bedarfs aus.

Die Vernunft muss gebieten, dass der Rat eine Abwanderung der Fa. Rossmann in das eec mit allen Mitteln verhindert, um die Frequenzen an Publikum in der Innenstadt nicht zu schwächen. Denn nichts liegt näher, als dass Rossmann das Gleiche macht wie Deichmann-Schuhe: Den Innenstadtladen irgendwann schließen und den Center-Markt eröffnen, evtl. in umgekehrter Reihenfolge.

Bitte bedenken Sie: Die Innenstadt ist mit Lebensmitteln und haushaltsnahen Sortimenten schlecht versorgt. Eine Abwanderung von Rossmann aus der Innenstadt wäre schwer erträglich. Ein in der City lebender Bürger kann sich in der City nicht zu 70 % versorgen. Einer Abwanderung Rossmanns steht auch ein Mietvertrag mit noch 7 Jahren Laufzeit nicht entgegen, und die Folgen für die Versorgung wären schlimm.

Ferner: Vielen ist bekannt, dass ich Vermieter der Ladenfläche von H & M bin. Jeder wird denken: Der hat es gut, der hat einen Top-Mieter, der muss sich über gar nichts beklagen. Das stimmt leider nur zum Teil und daher mische ich mich ein.

H & M hat bundesweit ein enormes Wachstum. Das liegt insbesondere daran, dass neue Filialen hinzugekommen sind und damit neue Umsätze generiert werden konnten. Aber wer weiß denn, wie die H & M-Entwicklung in Rheine gelaufen ist.

Ich möchte Ihnen dazu aus meinen Gesprächen mit den Entscheidern bei H & M nur so viel sagen, dass diese sehr gute Kaufleute sind, schärfer rechnen als

manch einer glaubt und konsequent entscheiden, wann ein Laden geschlossen wird, weil er unrentabel geworden ist. Man sollte also berücksichtigen, dass ein Kundenmagnet wie H & M ab einer bestimmten Umsatz- und Frequenzminderung in der Emsstraße ebenfalls seine Konsequenzen ziehen könnte.

Die eec-Erweiterung, so wie viele der Aldi-, Lidl-, Edeka- und sonstiger Zentren, schwächen die Innenstadt-Kundenfrequenz mehr als hiesige Verantwortliche wahrhaben möchten. Eine Innenstadt ist nicht unendlich belastbar. Man schaue auf die ehemalige FG-Zone Münsterstraße (südliche Seite), die mittlerweile völlig tot ist.

Zu guter Letzt: Ich betätige mich als Bauträger und Investor seit nunmehr 38 Jahren. Seit meiner letzten Aktivität in der Innenstadt (Renovierung der H & M-Fassade 1998) meide ich Investitionen in Rheine. Der Grund ist bereits gesagt. Die Verlässlichkeit auf die Rahmenbedingungen ist dank einer überstarken Verwaltung, die nach Belieben Handelsniederlassungen in Peripheriegebieten etc. durchdrückt, dahin, obwohl ich gerne in meiner Heimatstadt investieren möchte.

Ich bitte den Rat, eine negative Entscheidung über die Erweiterung der Flächen im eec zugunsten Rossmanns zu treffen".

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird festgestellt, dass die anstehende Planänderung keine Ausweitung der Verkaufsflächen ermöglicht, sondern nur eine andere interne Aufteilung der Gesamtverkaufsfläche, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept in keiner Weise tangiert ist und dass auch die Grundstruktur der differenzierten Sondergebietsfestsetzung für das eec nicht verändert wird.

Das jetzt anstehende 2. Änderungs- und Ergänzungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 220 soll lediglich die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit einer Obergrenze von 350 m² Verkaufsfläche im Südbereich des eec planungsrechtlich ermöglichen. Dafür sollen der bislang zulässige Spielzeugfachmarkt mit 250 m² Verkaufsfläche und der Garten- und Wochenmarkt mit 200 m² Verkaufsfläche aufgegeben werden. Dadurch verringert sich die Verkaufsfläche im eec insgesamt um 100 m², nämlich von 11.650 m² auf 11.550 m². Von einer Verkaufsflächenausweitung kann daher keine Rede sein.

Was die Wertigkeit der Flächen angeht, ist zudem zu berücksichtigen, dass der Spielzeugfachmarkt ein innenstadtrelevantes Hauptsortiment führen würde, während der Drogeriefachmarkt Sortimente führt, die überwiegend auch als nahversorgung relevant einzustufen sind.

Die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im Südbereich des eec soll dazu dienen, mehr Frequenz in den südlichen Teil der Mall zu bringen, der zurzeit sehr aufwertungsbedürftig ist. Ein marktfähiger Drogeriefachmarkt, der diese Frequenzbringerfunktion erfüllen kann, muss mindestens 350 m² Verkaufsfläche haben. Für diese marktnotwendige Anpassung im Südbereich der Mall muss insoweit eine Ausnahme von der Höchstgrenze für die einzelnen Läden in der Mall (150 m² Verkaufsfläche) gemacht werden. Eine derartige punktuelle Änderung,

die die Funktionsfähigkeit der Mall sichern soll, verändert in keiner Weise das Grundgerüst der differenzierten Sondergebietsfestsetzung für den Einzelhandelsbereich.

Das eec liegt nach dem vom Rat der Stadt am 8. November 2005 einstimmig verabschiedeten Einzelhandels- und Zentrenkonzept im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt. Innerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches wird unterschieden zwischen dem Hauptgeschäftszentrum (Hauptlagen) einerseits und angrenzenden Bereichen (Neben- und Ergänzungslagen) andererseits. Nach dem erwähnten Konzept liegt das eec in einem solchen angrenzenden Bereich der Innenstadt, also nicht außerhalb der Innenstadt.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschränkt sich auf die Funktion eines räumlichen Orientierungsrahmens für strukturelevante Einzelhandelsinvestitionen. Es enthält keine detaillierten Vorgaben zu einzelnen Projekten innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und somit auch nicht etwa zur Sortimentsstruktur und zur Größenordnung des eec. Schon von daher ist der behauptete Widerspruch zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgeschlossen.

Entsprechende Vorgaben zur Sortimentsstruktur und Verkaufsflächengrößen im eec können nur aus der differenzierten Sondergebietsfestsetzung des Bebauungsplanes entnommen werden, deren Grundstruktur – wie oben bereits dargelegt – durch die Planänderung nicht berührt wird.

Im Gutachten von Junker und Kruse zur Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird gefordert, den Standort EEC besser in das Gefüge der in der Innenstadt vorhandenen Einzelhandelsbereiche zu integrieren. Dabei wird der Standort des EEC ausdrücklich dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Rheine zugeordnet. Die bessere Verknüpfung soll u.a. gem. Gutachter über ein Konzept der ganzheitlichen Integration erfolgen. Dabei spielt die Gestaltung des Bereiches zwischen EEC, Stadthalle und Bültstiege eine wesentliche Rolle. Entsprechende gestalterische Konzepte werden seitens der Stadt Rheine zurzeit entwickelt. Die Ansiedlung einer Rossmann-Filiale im EEC würde die hier vorhandene Angebotsstruktur – preis- und discountorientierter Angebotsmix – ergänzen. Die Vorhaltung entsprechender Angebote in der Innenstadt von Rheine führt tendenziell zu einer Erhöhung der Attraktivität und damit der Kundenzahl. Es ist Aufgabe der am Handelsprozess Beteiligten, die Kunden, die die Innenstadt von Rheine besuchen, auch zu den anderen Einzelhandelsschwerpunkten zu leiten. Die Innenstadt ist ganzheitlich mit allen Einzelhandelsschwerpunkten zu betrachten und zu entwickeln, sofern die Attraktivität der Stadt Rheine als Einkaufsstadt gesichert bzw. gestärkt werden soll.

Es wird festgestellt, dass die Änderung von Bebauungsplänen in die alleinige Entscheidungshoheit des Rates der Stadt Rheine fällt. Die Verwaltung und ihre Dezernenten bereiten lediglich diese Entscheidungen vor. Der Rat der Stadt Rheine entscheidet jedoch – unabhängig vom Verwaltungsvorschlag – über die Bauleitpläne und beschließt diese als Ortsrecht.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Rheine als zuständiger Fachausschuss hat für den Start des zweiten Änderungsverfahrens u.a. die Bedingung gestellt, dass ein Verbleiben der Rossmann-Filiale in der Emsstraße sichergestellt werden

muss. Deshalb ist das Bauleitplanverfahren erst in Gang gesetzt worden, als die schriftliche Zusage der Firma Rossmann vorlag, dass der Standort in der Emsstraße beibehalten wird, die Filiale im EEC als weitere Niederlassung in Rheine angesehen wird. Damit sind alle der Stadt Rheine zur Verfügung stehenden Mittel ausgeschöpft, um den Verbleib der Rossmann-Filiale an der Emsstraße zu sichern.

Nach den in der Verwaltung vorliegenden Informationen ist die Filiale des Schuhhauses Deichmann an der Emsstraße nicht geschlossen worden, weil die Firma diesen Standort aufgeben wollte, sondern weil noch vor Ablauf des Mietvertrages der Eigentümer mit dem jetzigen Mieter des Objektes einen Mietvertrag abgeschlossen hat. Die Filiale wurde somit nicht freiwillig aufgegeben, sondern geschlossen, weil der Mietvertrag vom Eigentümer nicht verlängert worden ist.

Es wird festgestellt, dass die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 keine Erweiterung der Verkaufsflächen im EEC vorbereitet (s.o.). Eine Schwächung in den Grund- und Nahversorgungszentren der Innenstadt durch die angesprochenen Discount- und Lebensmittelmärkte wird nicht gesehen. Der Stadt Rheine ist es gelungen, großflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe „auf der grünen Wiese“ zu verhindern. Die entsprechenden Angebote sind alle innerhalb der Innenstadt von Rheine angesiedelt worden (u.a. Media-Markt und das geplante Wohnkaufhaus Berning). Damit ist ein entsprechender Kaufkraftabfluss aus der Innenstadt verhindert worden, mit dem andere Städte zu kämpfen haben (z.B. Ibbenbüren mit Marktkauf in nicht integrierter städtebaulicher Lage). Die Innenstadt von Rheine weist im Vergleich zu anderen Städten relativ wenig Leerstand auf. Es handelt sich dabei entweder um Geschäftslokale in Neben- und Ergänzungslagen (Bereich des Thies) oder um Geschäftslokale, die nicht mehr marktfähig sind. In diese Kategorie ist die angesprochene Südseite der Münsterstraße einzuordnen: Die Geschäftslokale sind aufgrund der geringen Größe, des Zuschnittes, der Zugänglichkeit oder auch des Gebäudebestandes (z.B. Gebäude der ehemaligen Tenne) nicht mehr marktgängig. Hier sind seitens der jeweiligen Eigentümer Maßnahmen zu ergreifen, um eine Belebung zu erzielen. Denkbar sind hier z.B. Zusammenlegungen von Geschäftslokalen oder Modernisierungsmaßnahmen um der allgemeinen Tendenz im Einzelhandel zu größeren Ladeneinheiten gerecht zu werden.

Hier ist jedoch die Initiative der Eigentümer gefordert, die Stadt Rheine kann die notwendigen Prozesse nur beratend oder durch notwendige Anpassungen an die bestehende Bauleitplanung begleiten. Das angesprochene Objekt H&M kann in diesem Zusammenhang als Beispiel dienen: die angesprochene Renovierung der Fassade hat zu einer deutlichen Aufwertung der Emsstraße im angesprochenen Bereich geführt. Die entsprechende Häuserzeile stellt sich mit ihren historischen Fassaden als ein Beitrag zur architektonisch-gestalterischen Aufwertung der Fußgängerzone dar. Dieser Beitrag wird vielleicht nicht von allen Besuchern der Innenstadt direkt wahrgenommen, jedoch tragen entsprechende Fassadengestaltungen zumindest unbewusst dazu bei, dass Kunden sich in der Innenstadt von Rheine wohlfühlen.

1.7 Herr Peter Schöning, Emsstraße 7 - 9, 48431 Rheine;

Schreiben vom 21. September 2006

Inhalt:

„Als Hausbesitzer habe ich seit Jahren persönliche Erfahrung mit der sinkenden Frequenz in der Innenstadt und der damit verbundenen immer schwerer werdenden Vermietbarkeit von gewerblichen Flächen.

Ich habe erhebliche Einwände gegen die schon wieder geplante B-Planänderung eec.

Nachdem der rechtskräftige B-Plan eec nun gerade erst 2004 mit vielen Einsprüchen und einem intensiven Abwägungsprozess verabschiedet wurde, frage ich mich, wo unser Vertrauensschutz auf die damit geschaffenen Nutzungsbeschränkungen eec in Hinsicht auf auch darauf getätigte und beabsichtigte Investitionen an anderer Stelle und die Verlässlichkeit solcher B-Pläne bleibt.

Der Standort östliche Innenstadt wird in seiner Hauptachse Emsstraße/Bülthof weiter gefährdet, die eindeutige Sogwirkung des eec in diesen Bereich hinein wird unverantwortlich weiter verstärkt.

In weit über 10 Jahren haben mir weder Dr. Danneberg noch Dezernenten nachweisen können, dass vom eec eine positive Frequenzerhöhung für die Innenstadt ausgeht. Interessanterweise hat Junker und Kruse in seinem letztjährigen Gutachten dieses Solitärmerkmal eindeutig bestätigt, insoweit stärkt eine Rossmann-Filiale nur das eec selber, eine echte Verbindungsfunktion ist für mich nicht einmal ansatzweise erkennbar.

Ich halte es für eine Wettbewerbsverzerrung, wenn gegen die Probleme einer historisch gewachsenen Baustruktur mit ungünstigem Zuschnitt und schwerer Erreichbarkeit immer dort, wo es bequem und einfach ist, eine Ausweitung und Veränderung von Bauflächen herbeigeführt wird.

Mein Vertrauen in die Verlässlichkeit bei Nutzungsbeschränkungen an Nebestandorten gegenüber der östlichen und westlichen Innenstadt ist momentan stark gestört mit der Folge, und das betrifft nicht nur mich, dass mittel- bis langfristig Investitionen weitgehend nicht mehr erfolgen werden.

Gerne möchte ich dem Rat empfehlen, der Drohung des Herrn Büscher, den Südeingang dichtzumachen, stattzugeben.

Man wird dann sehen, inwieweit hier nur Druck aufgebaut werden soll und was tatsächlich passieren wird.

Unverständlich ist für mich, dass die Verwaltung nach mir vorliegenden Informationen diese Argumentation unterstützt, viele in der Innenstadt warten und hoffen auf eine neue, sachliche Ebene mit entsprechender Abwägung und Gleichgewichtung.

Ich bitte die verantwortlichen Personen, eine B-Planänderung abzulehnen, jederzeit stehe ich gerne allen Gremien persönlich zu ausführlichen Erläuterungen zur Verfügung."

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird festgestellt, dass durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes die Beschränkungen für die Einzelhandelsnutzungen im eec nicht wesentlich verändert worden sind.

Das jetzt anstehende 2. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 220 soll lediglich die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit einer Obergrenze von 350 m² Verkaufsfläche im Südbereich des eec planungsrechtlich ermöglichen. Dafür sollen der bislang zulässige Spielzeugfachmarkt mit 250 m² Verkaufsfläche und der Garten- und Wochenmarkt mit 200 m² Verkaufsfläche aufgegeben werden. Dadurch verringert sich die Verkaufsfläche im eec insgesamt um 100 m², nämlich von 11.650 m² auf 11.550 m². Von einer Verkaufsflächenausweitung kann daher keine Rede sein.

Was die Wertigkeit der Flächen angeht, ist zudem zu berücksichtigen, dass der Spielzeugfachmarkt ein innenstadtrelevantes Hauptsortiment führen würde, während der Drogeriefachmarkt Sortimente führt, die überwiegend auch als nahversorgungsrelevant einzustufen sind.

Die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im Südbereich des eec soll dazu dienen, mehr Frequenz in den südlichen Teil der Mall zu bringen, der zurzeit sehr aufwertungsbedürftig ist. Ein marktfähiger Drogeriefachmarkt, der diese Frequenzbringerfunktion erfüllen kann, muss mindestens 350 m² Verkaufsfläche haben. Für diese marktnotwendige Anpassung im Südbereich der Mall muss insoweit eine Ausnahme von der Höchstgrenze für die einzelnen Läden in der Mall (150 m² Verkaufsfläche) gemacht werden. Eine derartige punktuelle Änderung, die die Funktionsfähigkeit der Mall sichern soll, verändert in keiner Weise das Grundgerüst der differenzierten Sondergebietsfestsetzung für den Einzelhandelsbereich.

Wenn aber weder das Grundgefüge der differenzierten Sondergebietsfestsetzung tangiert ist, noch die Verkaufsfläche insgesamt ausgeweitet wird, kann nicht von einer Einschränkung des Vertrauensschutzes auf die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Rede sein. Mit der punktuellen Planänderung wird lediglich die Funktionsfähigkeit der südlichen Mall gesichert, nicht aber die Grundstruktur dieser einzelhandelsbezogenen Festsetzungen verändert.

Das eec liegt nach dem vom Rat der Stadt am 8. November 2005 einstimmig verabschiedeten Einzelhandels- und Zentrenkonzept im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt. Innerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches wird unterschieden zwischen dem Hauptgeschäftszentrum (Hauptlagen) einerseits und angrenzenden Bereichen (Neben- und Ergänzungslagen) andererseits. Nach dem erwähnten Konzept liegt das eec in einem solchen angrenzenden Bereich der Innenstadt, also nicht außerhalb der Innenstadt.

Die vom Betreiber des EEC angegebenen Besucherzahlen machen deutlich, dass gegenwärtig wesentlich mehr Besucher das EEC aus nördlicher Richtung betreten als in südlicher Richtung (Stadthalle/Fußgängerzone) verlassen. Es gelingt zurzeit noch nicht im ausreichenden Maß das Kundenpotential des EEC dazu zu bewegen, auch die übrigen Angebote in der Innenstadt von Rheine zu besuchen. Hierzu sind zwei wichtige Aufgaben zu lösen: in Bereich des Ausganges in südlicher Richtung ist eine attraktive Einzelhandelsnutzung anzusiedeln, um im ersten Schritt Besucher des EEC auch in diesen Bereich zu ziehen. In einem zweiten Schritt ist der Übergangsbereich zwischen EEC, Stadthalle und Bülfhof so zu gestalten, dass er zum Überwecheln in diesen Bereich der östlichen Innenstadt animiert. An beiden Voraussetzungen wird auf unterschiedlichen Ebenen gearbeitet: Seitens des Betreibers des EEC soll mit Rossmann ein Fachmarkt angesiedelt werden, der das vorhandene Angebot im EEC ergänzt und ausreichend Kunden in den Bereich des südlichen Ausganges bringen wird. Seitens der Stadt Rheine wird eine Konzeption erstellt für den angesprochenen Übergangsbereich zur Emsstraße hin. Die ersten Ergebnisse werden vom beauftragten Büro in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 25. Oktober vorgestellt. Auch das angesprochene Gutachten von Junker und Kruse verdeutlicht, dass die Integration des EEC in die übrigen Bereiche des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt noch nicht optimal gelöst ist. Er rechnet den Bereich des EEC jedoch eindeutig dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zu und fordert ein ganzheitliches Konzept zur Integration des EEC. Sowohl die Ansiedlung von Rossmann als auch die Gestaltung des Bereiches zwischen EEC, Stadthalle und Bültstiege sind als Bestandteile dieses Konzeptes anzusehen.

Wie bereits dargelegt, beinhaltet das Änderungsverfahren keine Ausweitung von Verkaufsflächen im EEC und bereitet deshalb auch keine Wettbewerbsverzerrung vor. Die Innenstadt von Rheine ist geprägt durch unterschiedliche Einkaufsbereiche wie etwa die Bereiche der Fußgängerzone mit einer teilweisen historischen Bebauung. In diesen Bereichen finden sich vorrangig hochwertige Einzelhandelsgeschäfte. Das EEC bietet hingegen eher einen preis- und discountorientierten Angebotsmix. Die Bereitstellung dieser unterschiedlichen Angebote ist erforderlich, um alle an eine Einkaufsstadt gestellten Anforderungen seitens der Kundschaft zu befriedigen. Dabei ist es jedoch Aufgabe aller Beteiligten – Betreiber, Grundstückseigentümer, Stadt Rheine – eine möglichst hohe Vernetzung zwischen den einzelnen Bereichen der Innenstadt von Rheine zu erzielen. Dabei steht der Blick auf die Innenstadt als Gesamtheit im Vordergrund um den Ruf Rheines als Einkaufsstadt zu sichern bzw. auszubauen.

Das EEC ist ein Bestandteil der Innenstadt von Rheine. Das Änderungsverfahren enthält keine gravierende Lockerung der Nutzungsbeschränkungen für das EEC. Die vorgetragenen Bedenken zur Verlässlichkeit des Planungsrechtes sind damit unbegründet.

Abschließend wird festgestellt, dass die Entwicklung und Sicherung des Einzelhandels in der Innenstadt nur gelingen wird, wenn alle vorhandenen Standorte, die unterschiedliche Kundenanforderungen bedienen, miteinander vernetzt werden und die Übergangsbereiche attraktiv gestaltet werden, um Kunden, die die Stadt Rheine besuchen dazu zu animieren, auch alle vorhandenen Angebotsstrukturen zu besuchen.

Die angesprochene Schließung des Südausganges des EEC wäre in diesem Zusammenhang kontraproduktiv und würde der Innenstadtentwicklung schaden.

1.8 Andreas Weglage, Antoniusstraße 23, 48429 Rheine;
Schreiben vom 27. September 2006

Inhalt:

„mit Sorge verfolge ich die Diskussion um eine Ansiedlung eines Rossmann Marktes im EEC. Ich protestiere gegen eine weitere Stärkung des EEC zu Lasten der Innenstadt.

Eine Anbindung des EEC an die Emsstraße wird nie Gelingen und wird vom EEC auch nicht verfolgt. Die Fassade zum Humboldtplatz ist keine Einladung dieses Gebäude zu besuchen.

Stärken Sie die Innenstadt von Rheine. Die südliche Münsterstraße bietet eine ganze Häuserzeile die unbedingt entwickelt werden muss. Das würde auch den Brennpunkt „Im Coesfeld“ positiv beeinflussen:“

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird festgestellt, dass die Planänderung keine Stärkung des eec zu Lasten der Innenstadt ermöglicht.

Das jetzt anstehende 2. Änderungs- und Ergänzungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 220 soll lediglich die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit einer Obergrenze von 350 m² Verkaufsfläche im Südbereich des eec planungsrechtlich ermöglichen. Dafür sollen der bislang zulässige Spielzeugfachmarkt mit 250 m² Verkaufsfläche und der Garten- und Wochenmarkt mit 200 m² Verkaufsfläche aufgegeben werden. Dadurch verringert sich die Verkaufsfläche im eec insgesamt um 100 m², nämlich von 11.650 m² auf 11.550 m².

Was die Wertigkeit der Flächen angeht, ist zudem zu berücksichtigen, dass der Spielzeugfachmarkt ein innenstadtrelevantes Hauptsortiment führen würde, während der Drogeriefachmarkt Sortimente führt, die überwiegend auch als nahversorgungsrelevant einzustufen sind.

Die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im Südbereich des eec soll dazu dienen, mehr Frequenz in den südlichen Teil der Mall zu bringen, der zurzeit sehr aufwertungsbedürftig ist. Ein marktfähiger Drogeriefachmarkt, der diese Frequenzbringerfunktion erfüllen kann, muss mindestens 350 m² Verkaufsfläche haben. Für diese marktnotwendige Anpassung im Südbereich der Mall muss insoweit eine Ausnahme von der Höchstgrenze für die einzelnen Läden in der Mall (150 m² Verkaufsfläche) gemacht werden. Eine derartige punktuelle Änderung, die die Funktionsfähigkeit der Mall sichern soll, verändert in keiner Weise das Grundgerüst der differenzierten Sondergebietsfestsetzung für den Einzelhandelsbereich.

Das eec liegt nach dem vom Rat der Stadt am 8. November 2005 einstimmig verabschiedeten Einzelhandels- und Zentrenkonzept im zentralen Versorgungs-

bereich der Innenstadt. Innerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches wird unterschieden zwischen dem Hauptgeschäftszentrum (Hauptlagen) einerseits und angrenzenden Bereichen (Neben- und Ergänzungslagen) andererseits. Nach dem erwähnten Konzept liegt das eec in einem solchen angrenzenden Bereich der Innenstadt, also nicht außerhalb der Innenstadt.

Ein wichtiges schon seit Jahren verfolgtes Ziel der Innenstadtentwicklung ist eine verbesserte Verbindung zwischen dem Bereich des eec und dem Hauptgeschäftszentrum entlang der Emsstraße. Der durch die anstehende Planänderung ermöglichte Drogeriefachmarkt dient dieser Zielsetzung insofern, als dass er Kunden des eec in den südlichen Bereich der Mall, also in den Ein- und Ausgangsbereich in Richtung Stadthalle zieht und diese Kunden veranlassen kann, weiter in Richtung Hauptgeschäftszentrum zu gehen. Insoweit kann man diesen Fachmarkt im Bereich des südlichen Ein- und Ausganges des eec als ersten „Trittstein“ für die angestrebte Verbindung zwischen eec und Emsstraße ansehen. Das anstehende Vorhaben dient also nicht nur der betriebswirtschaftlichen Optimierung des eec, sondern auch dieser städtebaulichen Zielsetzung einer verbesserten Verbindung zwischen eec und Emsstraße und damit letztlich auch der Innenstadtentwicklung.

Der Betreiber ist sehr wohl an einer Integration des EEC in die übrigen Bereiche der Innenstadt interessiert. Das angesprochene Eingangsbauwerk, dessen architektonische Gestaltung z. B vom Gutachterbüro Junker und Kruse als qualitätsvolle Fassade bezeichnet wird. Der Eingangsbereich wurde – ohne zwingende Notwendigkeit – erstellt, als Beitrag zur Vernetzung der einzelnen Einkaufsbereiche in der Innenstadt von Rheine.

Bei der angesprochenen Südseite der Münsterstraße handelt es sich um einen Bereich mit Geschäftslokalen, die teilweise nicht mehr marktfähig sind. Die Geschäftslokale sind aufgrund der geringen Größe, des Zuschnittes, der Zugänglichkeit oder auch des Gebäudebestandes (z.B. Gebäude der ehemaligen Tenne) nicht mehr zu vermieten. Hier sind seitens der jeweiligen Eigentümer Maßnahmen zu ergreifen, um eine Belebung zu erzielen. Denkbar sind hier z.B. Zusammenlegungen von Geschäftslokalen oder Modernisierungsmaßnahmen um der allgemeinen Tendenz im Einzelhandel zu größeren Ladeneinheiten gerecht zu werden. Hier ist jedoch die Initiative der Eigentümer gefordert. Die Stadt Rheine kann die notwendigen Prozesse (z.B. Bildung der ISG Münstertor) nur beratend oder durch notwendige Anpassungen an die bestehende Bauleitplanung begleiten. Die Stadt Rheine hat bereits mehrfach mit einzelnen Eigentümern Gespräche über die Umstrukturierung des Gebäudebestandes geführt. Es sind auch entsprechende Planungen erarbeitet worden. Die Umsetzung obliegt jedoch den jeweiligen Grundstückseigentümern.

1.9 ISG Emstor, 48431 Rheine

Schreiben vom 10. Oktober 2006

Inhalt:

„Die Mitglieder und der Vorstand der Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) Emsquartier begrüßen die geplante Änderung des o. g. Bebauungsplanes

ausdrücklich. Sie trägt wesentlich dazu bei, das Emsquartier als wichtigen Standort im innerstädtischen Gefüge zu stärken.

Ein Anliegen, das schon an den Anfang der 80er Jahre zurückreicht: Bereits 1981 hat der Rat der Stadt Rheine die Erarbeitung einer Rahmenplanung zur Revitalisierung der östlichen Innenstadt beschlossen, um die Negativentwicklung der östlichen Innenstadt zu stoppen und die Dienstleistungs- und Handelsflächen entlang der Sichtachse Trakaipplatz-Bültstiege-Humboldtplatz zu stärken. Diese Rahmenplanung wurde 1986 im Leitbildatlas für die östliche Innenstadt zusammengefasst und schließlich mit folgenden Worten beschlossen: Es ist eine ehrgeizige, aber notwendige Idee, auf der Ostseite der Ems etwas entstehen zu lassen, was der gegenüberliegenden Altstadt von Rheine ebenbürtig ist."

In der aktuell zu verabschiedenden Zielvereinbarung, die von der Bürgermeisterin der Stadt Rheine, Frau Dr. Angelika Kordfelder, von den im Rat vertretenen Fraktionen sowie allen weiteren Partnern der Zielvereinbarung (EWG, Verkehrsverein, Handelsverein, Innenstadtverein, ISG Emsquartier, ISG Münstertor, Thiegemeinschaft, Stadtteilbeirat Innenstadt) unterzeichnet werden soll, geht es ebenfalls um die Weiterentwicklung der östlichen Innenstadt. Dort heißt es: „Zur Stärkung der Verbindung zwischen westlicher und östlicher Innenstadt soll das ems einkauf center (eec) städtebaulich enger an die gewachsenen Handelslagen an der Emsstraße angebunden werden. Vordringlich ist für uns dabei, den Aktionsraum Stadthalle aufzuwerten. Hierzu sollen Humboldtplatz und Bültstiege als Hauptwegeverbindung umgestaltet und die Stadthallentiefgarage überbaut werden. Diesem neu zu schaffenden „Trittstein“ kommt eine besondere Verbindungsfunktion zu. Darüber hinaus wollen wir auf die Realisierung des Paseo hinarbeiten und die Idee der Emsterrassen weiterverfolgen. Nicht zuletzt wollen wir die Verbindung zwischen eec und Emsstraße durch die Belebung der Laufachsen Linger Straße und Bültstiege sowie den Ausbau der Verbindungsfunktion der Ems zu einem Erlebnisraum verbessern."

Auch das im Jahr 2005 vom Gutachterbüro Junker und Kruse erstellte und vom Rat der Stadt Rheine am 9. November 2005 einstimmig verabschiedete Einzelhandels- und Zentrenkonzept weist auf die gegenwärtig noch nicht optimale Anbindung zwischen eec und Hauptgeschäftszentrum hin (S. 34/S. 37). Es unterstreicht, dass eine Stärkung der Verbindung zwischen eec und Emsstraße dringend erforderlich ist. Das Einzelhandelsgutachten stellt insbesondere die Überbauung der Stadthallentiefgarage mit Einzelhandelsnutzungen als wichtigen Baustein für eine verbesserte funktionale Verbindung der Geschäftslagen heraus (S. 37). Die Gutachter empfehlen, das Quartier als insgesamt hochwertigen Stadtbaustein mit urbanen Freiflächengestaltungen funktional und städtebaulich in die Innenstadt zu integrieren (S. 37/S. 111). Sie raten zur Realisierung des geplanten Paseo (S. 137) und zur Belebung des öffentlichen Raums durch Kultur- und Kommunikationsangebote, Außengastronomie, Kleinspielfelder, einen Textillehrpfad (S. 138) und ein jährliches Dampffest (S. 139).

Die Diskussion um die Bebauungsplanänderung ist für uns gleichzeitig auch ein willkommener Anlass, die Ziele unserer Arbeit darzustellen, damit wir diese gemeinsam mit der Politik und Verwaltung umsetzen können.

Die Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) Emsquartier hat sich im vergangenen Jahr nach langjähriger Zusammenarbeit im Initiativkreis östliche Innenstadt gebildet. Sie verfolgt die bereits in den 80er Jahren entwickelte Idee der Stärkung der östlichen Innenstadt weiter und möchte als Motor für die Umsetzung von Projekten und Maßnahmen im Emsquartier agieren.

Mit Unterstützung der Stadt Rheine bzw. ihrer Tochter, der EWG Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft für Rheine mbH, möchte die ISG Emsquartier ein schlagkräftiges Konzept zur Stärkung und Attraktivierung ihres Standortes entwickeln und umsetzen. In unserem Positionspapier heißt es hierzu:

„Die ISG Emsquartier macht sich stark für die

- Stärkung der Handels, Gewerbe- und Dienstleistungsstrukturen im Emsquartier*
- Durchführung von Gemeinschaftsaktionen zur Bewerbung unseres Quartiers als Einkaufs-, Dienstleistungs- und Veranstaltungsort*
- Optimierung der Angebotsvielfalt*
- zügige Wiederbelebung leer stehender Ladenlokale*
- Weiterentwicklung der Aufenthaltsqualität und Belebung des öffentlichen Raums*
- Verbesserung der Anbindung zwischen eec und Emsstraße/westlicher Innenstadt*
- Erhöhung von Sicherheit und Sauberkeit im Quartier*
- Durchführung von Aktionen, Veranstaltungen und Märkten im Emsquartier*
- Entwicklung eines Textillehrpfads und Weiterentwicklung des Textilmuseums*
- städtebauliche Umgestaltung des Humboldtplatzes und der Bültstiege und Realisierung des Paseos*
- Inszenierung der Ems als Anziehungspunkt unseres Quartiers“*

Wir sind überzeugt, dass das Emsquartier eine ganze Reihe von Potenzialen und Entwicklungsmöglichkeiten besitzt. Diese Überzeugung war für uns die wesentliche Motivation, uns zur Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) Emsquartier zusammenzuschließen. Wichtig ist nun, unserem Quartier diese Entwicklungsmöglichkeiten zu lassen und diese zu realisieren. Immobilieneigentümer und Gewerbetreibende aus dem Quartier benötigen Investitionssicherheit und ein klares Bekenntnis zum Standort Emsquartier als einem wichtigen innerstädtischen Einzelhandelsstandort. Die Diskussionen der letzten Wochen haben hier ein Stück weit Unsicherheit aufkommen lassen. Das merken wir in unseren Gesprächen mit Eigentümern und Geschäftsleuten aus dem Quartier, und das wirkt sich nachteilig auf die Mitgliederanwerbung für unsere ISG aus.

Bei der Abwägung der Anregungen zur geplanten Bebauungsplanänderung bitten wir zu beachten, dass die gesamte westliche Innenstadt über eine grundstücksgrenzenüberschreitende Kerngebietsausweisung ohne jegliche Flächen- und Sortimentsbeschränkung verfügt. Auch auf der städtischen Tiefgarage im Emsquartier gilt diese Kerngebietsausweisung ohne Grenzen für Verkaufsflächen und Warensortimente. Sollte die geplante Seniorenwohnanlage auf der Stadthallentiefgarage in die Realität umgesetzt werden, würde das Emsquartier dauerhaft die Möglichkeit, hier einen frequenzerzeugenden Trittstein zu schaffen, der die Verbindungsfunktion zwischen eec und Emsstraße/westlicher Innenstadt wesentlich

verbessern und zur nachhaltigen Belebung des Humboldtplatzes beitragen könnte, verlieren. Damit könnte sich ein wesentliches Entwicklungspotenzial des Quartiers nicht, wie von der ISG erhofft, entfalten. Vor diesem Hintergrund ist deshalb eine funktionierende Anbindung des eec über die Bülstiege an die Emsstraße umso wichtiger. Und hierfür wiederum ist ein Ankermieter unverzichtbar.

Gleichzeitig fällt mit der Entscheidung für die Seniorenwohnanlage auch eine endgültige Entscheidung gegen die Schaffung der Innenstadt stärkender und das Einzelhandelsangebot ergänzender Einzelhandelsangebote auf der Stadthallentiefgarage, die hier gegenwärtig planungsrechtlich durchaus zulässig und auch vom Gutachterbüro Junker und Kruse empfohlen worden sind. Der Verzicht auf eine Handelsnutzung auf der Stadthallentiefgarage bereitet uns große Sorgen, denn diese hätten durchaus ein wesentlicher Trittstein für die Verbindungsspanne sein können. Auch dies sollte bei der Abwägung nicht unberücksichtigt bleiben.

Ein Frequenzbringer im südlichen Bereich des eec ist nicht zuletzt für die Bülstiege und den Bülthof überlebensentscheidend. Denn unser Ziel ist es ganz wesentlich, wieder mehr Kunden aus dem eec in die Innenstadt und damit auch in die Bülstiege und in den Bülthof zu ziehen. Untersuchungen des eec zeigen, dass die Passantenfrequenz aus dem eec in die Innenstadt mit dem Leerstand der Ladenlokale im südlichen Bereich stark rückläufig geworden ist. Dem gilt es nun mit attraktiven Mietern im Bülthof, in der Bülstiege und im südlichen Bereich der Mall entgegenzuwirken. Wir sind überzeugt, dass von der Ansiedlung eines Frequenzbringers im eec deutlich positive Effekte auch für die anderen Geschäftslagen in unserem Quartier ausgehen. Für eine starke Verbindung zwischen eec und Emsstraße sind starke Betriebe an beiden Polen unerlässlich. Gegenwärtig sorgen die zahlreichen Leerstände im südlichen Bereich der Mall dafür, dass die Verbindung zwischen eec und Emsstraße nicht mehr angenommen wird. Die Attraktivität der Handlungslagen an der Bülstiege und im Bülthof leidet unter den zahlreichen Leerständen im südlichen Bereich des eec, und die Ladenflächen im südlichen Bereich der Mall sind aufgrund der mangelnden Attraktivität von Humboldtplatz, Bülstiege und Bülthof nur schwer zu vermieten. Von der Ansiedlung eines Frequenzbringers erwarten wir den dringend erforderlichen Entwicklungsimpuls für das gesamte Quartier.

Wir plädieren deshalb ausdrücklich dafür, die Entwicklungsmöglichkeiten des Emsquartiers nicht allzu sehr zu beschneiden. Durch die Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen Verkaufsflächen geschaffen, sondern die planungsrechtlich ausgewiesenen Verkaufsflächen im Gegenteil geringfügig verringert werden, da für den Drogeriefachmarkt (350 m²) im Gegenzug die Flächen für einen Spielzeugfachmarkt (250 m²) sowie einen permanenten Garten- und Wochenmarkt auf einer überbaubaren Fläche von 200 m² aus der Zulässigkeit herausgenommen werden. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Spielzeugfachmarkt um einen Einzelhandelsbetrieb mit innenstadtrelevanten Sortimenten, während ein Drogeriefachmarkt lediglich als nahversorgungsrelevant einzustufen ist (S. 131 Einzelhandels- und Zentrenkonzept).

Aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden keine Argumente ersichtlich, die gegen die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in diesem Bereich sprechen. Nach der Abgrenzung des Gutachterbüros ist das Emsquartier Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt (S. 110). Auf diesen Bereich soll

sich nach Erläuterung der Gutachter der strukturprägende innenstadtrelevante Einzelhandel konzentrieren (S. 124). Darüber hinaus rät das Einzelhandelsgutachten zur weiteren Ausdifferenzierung von Erlebniswelten (S. 138). Das eec ergänzt die im Hauptgeschäftszentrum angebotenen Waren mit seinem speziellen Fachmarktkonzept, das durch einen Drogeriefachmarkt sinnvoll ergänzt würde.

Auch die Angebotspalette in der östlichen Innenstadt insgesamt würde durch einen Drogeriefachmarkt erweitert, da ein solcher Markt hier gegenwärtig noch nicht besteht. Der Nahversorgungsbedarf in diesen Sortimenten muss gegenwärtig im benachbarten SB-Warenhaus oder in angrenzenden Stadtteilen gedeckt werden.

Für eine Stärkung und Attraktivierung der gesamten Innenstadt braucht es auch ein starkes Emsquartier. Hierfür wollen wir uns mit ganzer Kraft einsetzen! Wir hoffen auf die Unterstützung von der Politik und Verwaltung in Rheine. Setzen Sie sich mit uns dafür ein, die östliche Innenstadt zu einem attraktiven Innenstadtquartier zu machen – zum Wohle der gesamten Stadt.

Der Vorstand der ISG Emstor"

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die ISG Emsquartier die geplante Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 begrüßt. Die Inhalte der angesprochenen Zielvereinbarung unterstützen diese Änderung. Die Aussagen zur Gestaltung des Umfeldes der Stadthalle werden seitens der Stadt Rheine aufgenommen. Erste Ergebnisse der Planung für den Bereich zwischen Stadthalle, EEC und Bültstiege werden in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 25. Oktober vorgestellt.

Es wird begrüßt, dass die ISG Emsquartier bestrebt ist, den Bereich im Umfeld des EEC und der Stadthalle sowie des östlichen Bereiches der Emsstraße weiter zu entwickeln.

Es wird festgestellt, dass die vorgetragenen Anregungen zur Bebauung der Tiefgarage an der Stadthalle nicht direkt mit den Änderungsinhalten des Bebauungsplanes Nr. 220 verbunden sind. Die vorgetragenen Argumente werden jedoch seitens der Stadt Rheine bei den noch anstehenden Verkaufsverhandlungen für das angesprochene Grundstück berücksichtigt.

Die vorgetragene Überlegung, mit der Ansiedlung eines Frequenzbringers im südlichen Eingangsgebäude des EEC, die Besucher des EEC in einem ersten Schritt in den Südbereich der Mall zu locken und in einem weiteren Schritt zum Überwechseln in die angrenzenden Einkaufsbereiche der Innenstadt zu animieren, wird geteilt. Diese Argumentationskette hat Eingang gefunden in die Begründung zur Bebauungsplanänderung. Auch die vorgetragene Argumentation hinsichtlich der Verkaufsflächenreduzierung und der Wertigkeit der zu tauschenden Nutzungen ist in die Argumentation zur Begründung der Änderung eingeflossen. Der Bereich des EEC wird – gemäß dem beschlossenen Einzelhandels- und

Zentrenkonzept – dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Rheine zugeordnet.

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 § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

2.1 Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH, 48427 Rheine Stellungnahme vom 13. 09. 2006

Inhalt:

„zu dem o.g. Bebauungsplan haben wir keine Änderung vorzubringen.

Hinweis zur Stormversorgung

Innerhalb der überbaubaren Flächen des Änderungsbereichs ist ein Mittelspannungskabel verlegt, (10.000 V) dieses dient zur Versorgung des Ems Einkaufszentrum:

Vor der Realisierung des Bauvorhabens ist dieses neu zu verlegen, hierzu bedarf es der Abstimmung mit der Energie und Wasserversorgung Rheine:

Die Kosten für die Verlegung des Kabels sind vom Verursacher zu tragen.

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Energie- und Wasserversorgung keine Änderungen angeregt werden.

Der Hinweis auf das im Änderungsbereich vorhandene Mittelspannungskabel wird an den Eigentümer/Betreiber weitergegeben.

2.2 Sonstige Stellungnahmen

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

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

II. Bestätigung der Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" zu den während der Beteiligungen gemäß § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen zur Kenntnis und bestätigt diese.

III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß der §§ 1 Abs. 8 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Mai 2005 (GV. NRW S. 498) wird die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 220, Kennwort: "Ems-Einkaufszentrum", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.